

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zatorskiej i Odolanowskiej oraz al. Jana III Sobieskiego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXVI/723/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zatorskiej i Odolanowskiej oraz al. Jana III Sobieskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 254).

Obszar objęty projektem planu położony jest w północno – wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Zakrzów. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 49 ha, który ograniczony jest od strony północnej ul. Odolanowską, od południa al. Jana III Sobieskiego i od zachodu planowaną ulicą biegnącą w osi ul. ulicy Gumińskiej, łączącą ulice Odolanowską i Zatorską z al. Jana III Sobieskiego.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* obszar planu położony jest w jednostce urbanistycznej B23 – Zakrzów Wschodni w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe.

Obecnie obszar objęty projektem planu jest w większości niezagospodarowany – w części pomiędzy ul. Odolanowską i ul. Zatorską i posiada on charakter terenów rolnych oraz nieużytków. Zgrupowanie nowej zabudowy wielorodzinnej zlokalizowane jest na zachodnio-południowym fragmencie obszaru objętego planem, pomiędzy ul. Zatorską i al. Jana III Sobieskiego.

Na obszarze objętym przystąpieniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu na osiedlu Zakrzów VII A we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XVIII/1226/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 września 2009 roku. Na fragmencie obszaru objętego planem pomiędzy ul. Zatorską i al. Jana III Sobieskiego obowiązuje natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Zakrzów – Wilanowska we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr VIII/160/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2007 roku, który wyznaczył teren dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz teren usług. Przy ul. Zatorskiej i ul. Gumińskiej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stoczniowej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XVIII/370/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2011 r., który w fragmencie objętym sporządzanym planem, wyznaczył rejon drogi zbiorczej 1KDZ, a wzdłuż niej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu został zorganizowany konkurs architektoniczno-urbanistyczny na opracowanie koncepcji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w obszarze pomiędzy ulicami Zatorską i Odolanowską. Organizator - PFR Nieruchomości S.A. wniósł wniosek o zmianę obowiązującego planu miejscowego w celu uwzględnienia wyników konkursu oraz dostosowania ustaleń planu do aktualnych potrzeb i nowego, całościowego opracowania tej części osiedla. 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 wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar charakteryzuje się umiarkowaną dostępnością samochodową, pieszą, rowerową, jak również komunikacją zbiorową. Obszar obsługują autobusy miejskie, kończące swój bieg na pętli „Osiedle Sobieskiego” oraz częściowo autobusy podmiejskie, które kursują al. Jana III Sobieskiego, jednak najbliższy ich przystanek znajduje się poza granicami Wrocławia, na terenie gminy Długołęka oraz przy ul. Bierutowskiej. W związku z powyższym zaprojektowano powiązania między terenami w celu wygodnego dojścia do istniejących przystanków, jak i wskazano w projekcie teren, który mógłby

w przyszłości pełnić rolę pętli autobusowej. W terenach ulic 1KDS, 1KDZ i 2KDZ zawarto korytarz tramwajowy.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań przeznaczono większość terenów na cele mieszkaniowe wraz z uzupełnieniem w lokale usługowe, z czego zapisy planu wymuszają stworzenie lokali usługowych na parterze w budynkach od strony głównych ulic, m.in. od ul. Zatorskiej, ul. Odolanowskiej oraz al. Jana III Sobieskiego. Istotnym aspektem jest przeznaczenie terenu 1UO pod funkcje oświatowe, które pozwolą nowemu osiedlu na pełne wykorzystanie swojego potencjału w myśl kreowania kompletnego osiedla, nie obciążając przy tym infrastruktury społecznej osiedla Zakrzów. Główną osią kompozycyjną projektu jest rów melioracyjny oznaczony jako 1WS. Zapisy pozwolą na zagospodarowanie terenu przy rowie, a obszar przylegający bezpośrednio do rowu wskazano jako zielen ZP i cel publiczny. Dzięki ogólnodostępnym terenom zielonym i umożliwieniu stworzenia powiązań pomiędzy terenami zielonymi i terenami mieszkaniowymi, omawiany obszar może stać się modelowym podejściem do współistnienia funkcji o różnym przeznaczeniu.

Wykreowano nowy system powiązań pieszych i rowerowych wyznaczając je między innymi poprzez wydzielania korytarzy usytuowania ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Dodatkowo zapisano w terenach zieleni możliwość kreowania ciągów pieszych czy ciągów pieszo – rowerowych, co pozwoli na swobodne tworzenie nowych połączeń. Zamysłem było połączenie ogólnodostępnych terenów zieleni z projektowanymi terenami zabudowy wielorodzinnej. Na terenach zabudowy wielorodzinnej wyznaczone zostały nawierzchnie do specjalnego opracowania, które reprezentują miejsca o jednorodnym kształtowaniu posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni. Celem takiego rozwiązania było otrzymanie jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości we własności innych osób prawnych. W granicach projektu planu znajduje się także kilka działek Gminy Miejskiej Wrocław, w tym w zarządzie lub użytkowaniu, a także działki prywatne.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny oraz prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Ze względu na dużą aktywność inwestorów w tym rejonie konieczne jest wskazanie kierunku kształtowania ładu przestrzennego i powstrzymanie swobodnego kształtowania zabudowy. Nowe regulacje umożliwią rozwój inwestycyjny w pożądanym na tym terenie kierunku.

Plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, określa również procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. W celu wzbogacenia w zielen nowego osiedla, wyznaczono również nowe szpalery drzew, m.in. na terenach: 1KDG, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL. Zachowano także istniejący szpaler w terenie 3KDZ wzdłuż ulicy Odolanowskiej. Zapisy planu pozwolą na uzupełnienie terenami zieleni obszarów mieszkaniowo – usługowych. Tereny zieleni także pozytywnie wpłyną na kształtowanie warunków klimatu lokalnego, zredukują zanieczyszczenia środowiska i będą regulować poziom wód gruntowych, a także będą opóźniać spływ wód opadowych. Do rozwiązań służących ochronie środowiska należy także zapisać w planie obowiązek zachowania rowów, co nie dotyczy odcinków skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi, pieszo – rowerowymi oraz innych miejsc uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl *Ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2023 1336 z późn. zm.) i *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2022 poz. 2409 z późn. zm.). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Obszar objęty opracowaniem planu jest dostatecznie wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną. 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. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. 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, o którym wyżej mowa, 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. W planie wprowadzono także ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W §7 uchwały zakwalifikowano poszczególne tereny, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem do terenów o odpowiednich standardach hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §11 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi rozwój terenów usługowych i mieszkaniowych. Na cel publiczny zostały wskazane tereny dla realizacji dróg publicznych wymienione w planie: 1KDS, 2KDS, 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD. Wskazano zabudowę w miejscach niezagospodarowanych, co będzie się wiązało po stronie kosztów Gminy z inwestycjami dotyczącymi realizacji celów publicznych w zakresie infrastruktury drogowej i technicznej (drogi publiczne, sieci, rozwiązania w zakresie zagospodarowania wód opadowych), a także w zakresie wyznaczonych terenów dla realizacji usług publicznych (1UO) oraz zieleni i wód powierzchniowych płynących (1ZP, 2ZP i 1WS). Natomiast po stronie wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej, a w miarę realizacji zabudowy także przychody z tytułu podatków od nieruchomości oraz z sprzedaży gruntów należących do Gminy Wrocław.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej został zapewniony na dotychczasowych etapach, 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 2 lutego 2021 r. do 1 marca 2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 9324/23 z dnia 5 stycznia 2023 r. Jeden z nich został uwzględniony w całości, natomiast 5 innych wniosków zostało uwzględnionych w części z zastrzeżeniem wprowadzenia ograniczeń.

Od etapu opiniowania i uzgadniania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej. Projekt został przekazany organom właściwym do opiniowania oraz uzgadniania. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 20 października 2023 r. do 10 listopada 2023 r. i w wyznaczonym terminie zbierania uwag, tj. do 24 listopada 2023 r., do projektu wniesiono 7 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 11928/23 z dnia 4 grudnia 2023 r. Dla części uwzględnionych uwag nie trzeba było ponawiać procedury wyłożenia planu ponieważ ich treść odnosiła się do rozwiązań, które były już ujęte w regulacjach projektu planu.

Nie uwzględniono uwag dotyczących jednego miejsca postojowego na mieszkanie, ponieważ zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym

planie zagospodarowania przestrzennego należy określić „minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania...”. Powyższy artykuł został zrealizowany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zatorskiej, Odolanowskiej oraz alei Jana III Sobieskiego we Wrocławiu poprzez określenie minimalnych wskaźników stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz dla rowerów, dla wymagających tego przeznaczeń terenu.

Nie uwzględniono uwag dotyczących konkretnych realizacji inwestycyjnych, m.in. wprowadzenia bariery akustycznej, braku możliwości grodzenia nieruchomości czy powstania ogólnodostępnego parkingu. Plan miejscowy nie jest planem realizacyjnym, skutkującym po jego uchwaleniu natychmiastowym uruchomieniem procesów inwestycyjnych i wykonawczych. Nie dotyczy zagadnień realizacyjnych, porządkowych oraz organizacyjnych. Niemniej jednak plan wyznacza miejsca komunikacyjne, w których dopuszczono obiekty do parkowania. Zawarto również w projekcie planu zapis dotyczący obowiązku ogólnego dostępu do ciągów oraz dróg w zapisach ogólnych, oraz doprecyzowano dostęp ogólny również do terenów zieleni Z i ZP oraz terenu WS. Dodatkowo w §7 uchwały zakwalifikowano poszczególne tereny pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, a w szczegółowych ustaleniach do terenów, dla funkcji wrażliwych na hałas zawarto wymóg stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Nie uwzględniono uwag dotyczących zmiany terenów zieleni, włączenia terenów zieleni do terenów mieszkaniowych, lub usunięcia terenów zieleni i stref zieleni przeznaczając je pod tereny mieszkaniowe, a także zmiany linii zabudowy, zmiany wskaźników intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, szerokości dróg wewnętrznych, zmiany wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizacji usług. Projekt planu uwzględnia wyniki konkursu architektoniczno-urbanistycznego na opracowanie koncepcji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy ulicami Zatorską i Odolanowską we Wrocławiu. Celem konkursu było zaprojektowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej jakości zamieszkiwania oraz zabudowy usługowej, a rozwiązane w konkursie wzorce miały być zgodne ze współczesnymi wzorcami projektowania miejskich zespołów mieszkaniowych i usługowych. Wytyczne konkursowe stworzone przez, m.in. przez Urząd Miejski Wrocławia oraz Sąd Konkursowy zostały przeniesione na projekt planu, równoważąc interes prywatny jak i interes publiczny. Zaproponowane w projekcie regulacje stwarzają możliwości realizacji zabudowy o parametrach i wskaźnikach dobranych ze szczególną starannością. Poprzez restrykcyjne ustalenie linii zabudowy wyznaczone zostały obszary możliwe do zabudowy, z zachowaniem odpowiednich proporcji między obszarem zabudowanym a strefami zieleni. Aktualny projekt jest wynikiem wielu analiz urbanistycznych wykonanych przez Wydział Planowania Przestrzennego i inne jednostki Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz konsultacji z właścicielami nieruchomości. Istotne jest utrzymanie braku możliwości bilansowania powierzchni biologicznie czynnej terenów mieszkaniowych w terenach Z, czyli tak zwanych „rękawów zielonych”, co jednocześnie pozwala na utrzymanie głównej idei projektu, który wygrał konkurs. Starano się wyważyć interes publiczny jak i prywatny, kierując się zasadami ładu przestrzennego.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej pozostawienia nieruchomości oznaczonej w projekcie symbolem 1U-MW jako tereny zielone. Wyżej wymieniony teren objęty jest uchwałą nr VIII/160/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Zakrzów – Wilanowska. W wymienionym planie teren jest oznaczony jako teren 1U, którego podstawowe przeznaczenie to usługi. Obniżenie wartości nieruchomości skutkowałoby koniecznością wypłaty odszkodowania przez Gminę właścicielowi nieruchomości. Teren wzbogacono o strefy zieleni oraz szpalery drzew, które mogłyby pełnić rolę bariery akustycznej między budynkiem a al. Jana III Sobieskiego.

Nie uwzględniono uwag dotyczących zmian definicji wysokości. Wszystkie zawarte w ustalenia planu definicje i zapisy są wprowadzone zgodnie z przyjętym i ogólnie stosowanym wzorem, w ramach którego każdy zapis jest szczegółowo wypracowany przez zespół specjalistów, a także konsultowany w zakresie poprawności jego funkcjonowania z właściwymi merytorycznie wydziałami i jednostkami miejskimi. Wypracowane rozwiązania są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a także z standardami związanymi z ochroną zasobów przyrodniczych czy polityką mobilności. Założeniem jest zapewnienie wysokiej jakości przestrzeni, a także spójności aktów planowania przestrzennego.

Nie uwzględniono usunięcia oznaczenia korytarza usytuowania ciągu pieszego [Cp] z działek pomiędzy blokami. Oznaczenie to określa intencję połączenia terenu 1MW z nowo projektowanymi terenami zieleni, mieszkaniowo-usługowymi oraz komunikacyjnymi. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje możliwe w przyszłości zagospodarowanie, które jest spójne z polityką miasta, jednak co istotne nie wymusza na właścicielu realizacji inwestycji. Oznaczenie ciągu pieszego nie jest również oznaczeniem wpisanym w cel publiczny, zatem tylko za zgodą wspólnoty można byłoby zrealizować wskazane w planie połączenie.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania 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 jest zgodny z wynikami analizy „*Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*”, przejętej 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 nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, co umożliwiło zgodnie z art. 67 ust. 3 zastosowanie przepisów przejściowych

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu*, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.