

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chałupniczej i Grobli Łaniewskiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LII/1390/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy: Chałupniczej i Grobli Łaniewskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 139).

Plan obejmuje dwa obszary we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Swojczyce, które łącznie zajmują powierzchnię ok. 42 ha. Granice północnego obszaru opracowania (mniejszego – pow. ok. 8 ha) wyznaczają od zachodu ul. Chałupnicza, od północy linia kolejowa i od wschodu Grobla Łaniewska. Granice południowego obszaru opracowania (większego – pow. ok. 34 ha) wyznaczają od północy rzeka Piskorna, od wschodu i południa Grobla Łaniewska i od zachodu kanał nawigacyjny rzeki Odry. Obszary objęte przystąpieniem w całości są niezabudowane. Dominuje tu zieleń niska, natomiast zieleń wysoka znajduje się w części południowo-zachodniej południowego obszaru. Przez Groblę Łaniewską przebiegają ścieżki pieszo-rowerowe. Ponadto na południowym obszarze objętym planem znajdują się dwa schrony mobilizacyjne wpisane do ewidencji zabytków.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 roku z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), obszary objęte planem znajdują się w jednostce urbanistycznej zieleni dominująca oznaczonej symbolem Z1 – obszary zieleni 1. Wśród wyzwań dla jednostki wymieniane są:

- zagospodarowanie przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych;
- podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych;
- kształtowanie pasmowego systemu nadrzecznych krajobrazów zieleni urządzonej i naturalnej wraz z infrastrukturą rekreacyjno – wypoczynkową;
- renaturyzacja rzek, w szczególności Dobrej, Ślęzy, Ługowiny, Kasiny i Brochówki;
- wykreowanie połączeń pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo a terenami zieleni na obszarach zurbanizowanych;
- zachowanie jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

Z klas przeznaczenia terenu w jednostce Z1 dopuszcza się wyłącznie: zieleń, rolnictwo, naukę, infrastrukturę oraz gastronomię.

Północny obszar objęty planem obejmuje w swoich granicach niewielki fragment terenu objętego *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Swojczyce Południe we Wrocławiu*, przyjętego uchwałą Nr LVI/1727/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r. Zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego przedmiotowy teren miał pełnić funkcję drogi wewnętrznej – KDW/17. Ponadto obszary objęte opracowaniem planu graniczą z następującymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- w rejonie ulic Swojczyckiej, Miłoszyckiej i linii kolejowej we Wrocławiu – uchwała Nr L/1173/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.,
- w rejonie zespołu urbanistycznego Swojczyce Południe we Wrocławiu – uchwała Nr LVI/1727/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r.,
- w rejonie wschodnich odcinków rzek Odry i Oławy we Wrocławiu – uchwała Nr XXV/566/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2012 r.

Celem planu jest utrzymanie obszarów niezabudowanych, objętych w *Studium...* jednostką zieleni dominującej i będących elementem korytarza ekologicznego w dolinie Odry oraz korytarza Kanału

Odptywowego, prowadzącego do rzeki Widawy. Tereny objęte planem planuje się jako otwarte, pełniące funkcje zielonego klina przyrodniczego związanego przestrzennie z pasmem nadrzecznym. Założeniem projektowym jest utrwalenie i ochrona walorów przyrodniczych, biologicznych i krajobrazowych tych obszarów.

Działki północnego obszaru opracowania są w większości własnością osób fizycznych, ale znajdują się tu też nieruchomości gminne. Działki położone na południu w przeważającej części są własnością osób prawnych (Uniwersytet Przyrodniczy), ale występuje tu też własność komunalna czy Skarbu Państwa, w tym także w zarządzie Wód Polskich (teren rzeki Odry, rzeki Piskorny i Grobli Łaniewskiej).

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Chałupniczej i Grobli Łaniewskiej we Wrocławiu, zgodnie ze złożonymi wnioskami, polityką przestrzenną określoną w *Studium...*, wyznaczono przede wszystkim tereny zieleni naturalnej (1ZN, 2ZN, 3ZN) oraz zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP), dla których w uzasadnionych miejscach, w ramach funkcji uzupełniającej, umożliwiono również realizację terenowych urządzeń sportowych. Na południowym obszarze opracowania dla Kanału Nawigacyjnego i rzeki Piskorny ustalono przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych (1WS, 2WS). Na terenie 1WS jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono komunikację wodną – śródlądową, zielen naturalną, zielen urządzonej oraz plażę. Ponadto ustalono, iż budowle hydrotechniczne dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach (A), (B) i (C), budynki służące gospodarce wodnej dopuszcza się w wydzieleniu wewnętrznym (B), a w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje komunikacja pieszo-rowerowa w formie kładki. Na północnym obszarze opracowania, wzdłuż ulicy Chałupniczej, naprzeciwko cmentarza komunalnego, wyznaczono teren usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji (1UG-US). Plan przewiduje również powiązania pieszo-rowerowe poprzez wydzielenie terenów komunikacji pieszo-rowerowej KP oraz korytarzy pieszo-rowerowych. Plan ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, a także określa minimalny procent udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego. Ponadto wyznacza strefy zieleni, szpalery drzew, w tym szpaler drzew objęty ochroną oraz określa minimalny procent nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej, a także ustala na stanowiskach postojowych parkingów terenowych obowiązek nawierzchni przepuszczalnej urządzonej w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin i retencję i infiltrację wód opadowych i roztopowych i pokrytej roślinnością, zapewniającą jej stały rozwój. Plan ustala także wymóg wyposażenia parkingów terenowych w zielen wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc postojowych. Zapisy o udziale zieleni korzystnie wpłyną na estetykę krajobrazu miejskiego na terenie planu jak i w jego otoczeniu. Projekt planu stwarza warunki do wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Nie wprowadza się funkcji uciążliwych, które mogłyby powodować degradację klimatu akustycznego.

W planie wskazano obiekty wpisane do ewidencji zabytków (zlokalizowane na terenach 2ZN i 3ZN) – dwa mobilizacyjne jednoprzestrzenne schrony U.1 (1914 r.), dz. nr 4/3, AM-28, obręb Swojczyce oraz U.2 (1914 r.), dz. nr 25/2, AM-23, obręb Swojczyce. Ustalono i wskazano na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM oraz granice stanowisk archeologicznych wraz ze strefami ich ochrony.

Na obszarze opracowania planu znajduje się fragment specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Grądy w Dolinie Odry PLH020017. Należy on do terenów chronionych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.

Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ nie występują tutaj obszary podlegające ochronie w myśl *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.*

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. Dla części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym wyżej mowa, nie było możliwe dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, a w przypadku ich braku do kanalizacji ogólnospławnej.

Wyznacza się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, na którym obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego. Na obszarze, o którym mowa obowiązuje stosowanie technologii uwzględniających możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi. Na obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego (§ 7 uchwały).

Regulacje projektu 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 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego, w której określono koszty Gminy związane z realizacją celów publicznych oraz wpływy do budżetu Gminy, w tym przychody z tytułu opłaty planistycznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym 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, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od 03 sierpnia do 26 sierpnia 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 11 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 10011/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 07 kwietnia 2023 r.,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu,
- od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od 11 października 2023 r. do 02 listopada 2023 r. i zbieraniu uwag do projektu planu w terminie do 16 listopada 2023 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęło 7 uwag rozpatrzonych Zarządzeniem nr 11966/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 07 grudnia 2023 r.),
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od 13 listopada 2023 r. do 04 grudnia 2024 r. i zbieraniu uwag do projektu planu w terminie do 19 grudnia 2024 r. (nie wniesiono uwag),
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania oraz udzielenie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej podczas trwania wyłożenia,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Do projektu planu wniesiono 11 wniosków, które w większości dotyczyły zachowania obszaru objętego planem jako zielonego, utrzymania powiązań pieszo-rowerowych oraz istniejącego toru rowerowego, a także usług gastronomii w rejonie ul. Chałupniczej. Nie uwzględniono wniosków dotyczących kształtowania wskazanych terenów zielonych jako zieleni parkowa oraz realizacji na obszarze planu proponowanych inwestycji – szkoły podstawowej i usług drobnych z podanymi wskaźnikami

urbanistycznymi, m.in. dotyczącymi wysokości zabudowy i liczby kondygnacji. W wyniku rozpatrzenia wniosków i uwzględnienia wniosków zgodnych z kierunkami określonymi w dokumencie *Studium...* (ochrona otwartych terenów zielonych i ochrona przeciwpowodziowa), przyjęto odpowiednie rozwiązania urbanistyczne, które na późniejszym etapie były przedmiotem opiniowania i uzgadniania oraz były poddane dalszym konsultacjom społecznym podczas wyłożeń do publicznego wglądu.

W wyniku pierwszego wyłożenia wpłynęło 7 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 11966/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 07 grudnia 2023 r.

Nie uwzględniono części uwag w zakresie włączenia całego terenu IUG-US do terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem 1ZN oraz zarzutu sprzeczności z celem planu w zakresie ewentualnego niezgodnego z założeniami zagospodarowania terenu, zwłaszcza w zakresie ochrony zieleni naturalnej oraz w kontekście bliskości cmentarza i obawy, co do zachowania spokoju i szacunku, które powinny być zapewnione miejscom pochówku, a także w zakresie zarzutu sprzeczności przeznaczenia terenu IUG-US z ustaleniami *Studium...* Dopuszczenie przeznaczeń gastronomii oraz terenowe urządzenia sportowe nie jest sprzeczne ze *Studium...* Na obszarze jednostki zieleni dominującej Z1 dopuszcza się następujące przeznaczenia: zieleń, rolnictwo, nauka, infrastruktura, usługi powszechne 2, w ramach których dopuszcza się wyłącznie gastronomię. W związku z powyższym nie jest uzasadnione stwierdzenie, że projekt planu jest w tym zakresie niezgodny ze *Studium...*, tym bardziej że gastronomię wyznaczono w planie w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, co miało służyć ekonomicznemu wykorzystaniu przestrzeni. Dodatkowo złożono wniosek do projektu planu o wprowadzenie gastronomii i usług sportu i rekreacji na działce 16/2, AM-22, obr. Swojczyce. Linie zabudowy dla ewentualnych lokalizacji budynków zostały zaplanowane poza 50-metrową granicą strefy sanitarnej od cmentarza, a starannie dobrane parametry i wskaźniki zabudowy, w tym ograniczenie, że gastronomię dopuszcza się wyłącznie o powierzchni użytkowej nie większej niż 300 m², nie pozwolą na powstanie tutaj dużej kubatury. Nie jest również zasadna opinia, że projekt planu jest sprzeczny z celem planu w zakresie ochrony bioróżnorodności czy ochrony zieleni naturalnej. Większość obszaru objętego planem jest przeznaczona pod różne formy zieleni, w tym zieleni naturalnej czy urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych. Miejsca zieleni wysokiej zostały zachowane i podporządkowane funkcji przyrodniczej czy rekreacyjnej. Na terenie planu i w jego najbliższym sąsiedztwie nie wyodrębniono chronionych siedlisk przyrodniczych, stanowiących cel ochrony obszaru. Projekt planu w tym zakresie został zaopiniowany i uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, który uznał, że realizacja ustaleń projektu planu przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych, a także przy uwzględnieniu działań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań, nie powinna w sposób znacząco negatywny wpływać na środowisko, w tym na środowisko przyrodnicze terenu. Niemniej jednak, w wyniku uwzględnienia części uwag teren IUG-US został zmniejszony.

Nie uwzględniono dwóch uwag Uniwersytetu Przyrodniczego dotyczących wstrzymania procedury planistycznej lub doprowadzenia do niepodjęcia uchwały w sprawie uchwalenia przedmiotowego planu do czasu uchwalenia planu ogólnego lub wyłączenia wymienionych nieruchomości spod procedowanego projektu planu oraz doprowadzenia projektu planu do rozwiązań i funkcji umożliwiających realizację interdyscyplinarnego projektu w postaci miasteczka akademickiego. Projekt planu został uzgodniony przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Wody Polskie, który wskazał, iż obszar objęty planem „jest to obszar strategicznie kluczowy dla bezpieczeństwa przeciwpowodziowego miasta Wrocław oraz nieutrudnionego ruchu żeglugowego na Odrze, co dyskwalifikuje ten teren do przeznaczania jej przede wszystkim na zabudowę mieszkaniową, a zwłaszcza zbiorową. Tereny te są w stanie aktualnym niezabudowane i najbardziej korzystnym rozwiązaniem byłoby utrzymanie aktualnego zagospodarowania tego terenu tj. terenów zielonych (bliżej służy) oraz terenów wyłącznie rolniczych”. Nie jest zatem możliwe dopuszczenie zagospodarowania nieruchomości zgodnie z zamierzeniami Uniwersytetu, w tym stworzenia miasteczka akademickiego, gdyż umożliwienie lokalizacji zabudowy na tym obszarze, naruszyłoby w sposób znaczący bezpieczeństwo przeciwpowodziowe Wrocławia. Nie przewidziano również ani wykluczenia działek nr: 25/2, AM-23 i 4/3, AM-28, obr. Swojczyce z procedury planistycznej ani wstrzymania prac nad przedmiotowym projektem planu z ww. względów.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie obniżenia stawki procentowej na terenie IUG-US, gdyż wysokości opłaty planistycznej ustalone dla całego Wrocławia w ramach techniki zapisu planistycznego

stosowanej w Wydziale Planowania Przestrzennego dla wszystkich planów miejscowych, przewidując dla terenów usługowych (niepublicznych) stawkę procentową na poziomie 30%. Podejście to nawiązuje do Stanowiska nr LIX/10/2022 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie wysokości opłaty planistycznej we Wrocławiu, w którym Rada Miejska znosi ograniczenia stosowania opłaty planistycznej w najniższej dopuszczalnej prawem wysokości stawki procentowej i stoi na stanowisku, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winna być stosowana stawka procentowa wynikająca z faktycznych możliwości i obecnie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

W wyniku drugiego wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 8) prawo własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 roku z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

Projekt planu 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 i może być przedmiotem uchwalenia.

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.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.