

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Konduktorskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXV/922/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Konduktorskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 93). Obszar objęty projektem planu w części wschodniej jest niezagospodarowany i ma charakter terenów rolnych. Na pozostałym obszarze zlokalizowany jest kompleks ogrodów działkowych R.O.D. „Zgoda”. Granice obszaru objętego planem przebiegają od południa wzdłuż ulicy Konduktorskiej, od zachodu i północy wzdłuż zachodniej i północnej granicy terenów ogrodów działkowych R.O.D. „Zgoda”, a od strony wschodniej wzdłuż terenów kolejowych.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. obszar planu położony jest w jednostce urbanistycznej D7 Jagodno. *Studium...* wskazuje na tym fragmencie jednostki urbanistycznej obszar usługowy U oraz obszarowe formy zieleni wypoczynkowej. Większą część obszaru zajmują Rodzinne Ogrody Działkowe „Zgoda”. We wschodniej części obszaru, w sąsiedztwie linii kolejowej, znajdują się pole uprawne. W otoczeniu od strony południowej obszaru położone są tereny mieszkaniowe osiedla Jagodno o niskiej intensywności, a od strony północnej tereny aktywności gospodarczej oraz od strony wschodniej kompleks ogrodów działkowych.

Obszar w granicach przystąpienia nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Na styku południowej granicy przystąpienia znajduje się obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części obszaru Jagodno I we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XIX/541/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 marca z 2008 r. Od strony północnej i zachodniej obszar przystąpienia graniczy z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bardzkiej i Buforowej we Wrocławiu, przyjętym uchwałą nr LII/1315/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2013 r.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Projekt planu na wskazanym obszarze ustala przeznaczenia terenów oraz określa zasady zabudowy i zagospodarowania, przy uwzględnieniu i wyważeniu możliwości inwestycyjnych związanych z domknięciem kompozycyjnym i funkcjonalnym osiedla Jagodno, przy jednoczesnym zabezpieczeniu potrzeb społecznych. Zastosowano rozwiązania podnoszące jakość życia mieszkańców między innymi poprzez zapewnienie kompleksowego wyposażenia osiedla w usługi, przestrzenie wspólne i zieleń oraz wykreowanie wzajemnych relacji i powiązań funkcjonalno-przestrzennych. Ramy w tym zakresie dla osiedla Jagodno określiły wytyczne przestrzenne zawarte w projekcie „Osiedla Kompletne”, które znajdują odzwierciedlenie w ustaleniach przedmiotowego planu. 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. Przy ulicy Konduktorskiej występuje zabudowa jednorodzinna szeregowa a wzdłuż niej biegnie ścieżka pieszo – rowerowa wyposażona w małą architekturę. Obszar planu w większości stanowi teren Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Rowy melioracyjne mające duże znaczenie przyrodnicze usytuowane są wzdłuż ul. Konduktorskiej (obustronnie) i łącznika ul. Buforowej (jednostronnie).

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań przeznaczono większość terenów na cele usługowe, infrastrukturę drogową i zieleń. Pozytywnie rozpatrzono wniosek dopuszczając na terenie planu teren 3U m.in. uwzględniając obiekt sakralny, ale i dopuszczając pakiet innych usług społecznych takich jak: edukacja, pracownie artystyczne, obiekty pomocy społecznej itp. Przychyłono

się również do wniosku złożonego przez Radę Osiedla Jagodno, która wskazywała w miejscu objętym planem potrzebę wyznaczenia terenów zielonych, ale i terenów usługowych przede wszystkim wskazując potrzebę lokalizacji zabudowy związanej z handlem, lokalnym centrum aktywności czy terenami sportu i rekreacji. Wniosek ten również wspominał o projekcie „Osiedla Kompletne” oraz potrzebę realizacji postulatów z ww. projektu w przedmiotowym planie. Wysokość dla zabudowy usługowej ustalono do 9m z obszarowymi wydzieleniami gdzie dopuszczono punktowe podwyższenia do 12m. Ideą planu jest realizacja postanowień z projektu „Osiedla Kompletne”, który wskazywał funkcję terenu objętego planem jako formę multifunkcjonalnego kompleksu, odpowiadającego na współczesny trend poszukiwania spokoju od miejskiego zgiełku, kontaktu z naturą, podtrzymywaniem lokalnych tradycji i więzi społecznych, jednocześnie umożliwiając aktywne partycypowanie mieszkańców w przestrzeń. Tymczasowość funkcji targowej pozwala wyposażyć obiekty usług w niezbędne parkingi i dojazdy techniczne. Teren 1U i 2U jest rekomendowany do komercjalizacji na zasadach, które zapewnią atrakcyjną formę i funkcję lokalnego centrum. Na terenie 1WS-Z przewiduje się lokalizację funkcji polegającej na retencji wody. Tereny ogrodów działkowych, otaczających wschodnie lokalne centrum, mogą brać czynny udział w promowaniu lokalnego produktu i edukacji proekologicznej, poprzez częściowe otwarcie na plac targowy. Zakłada się kształtowanie zabudowy w formie obudowującej plac za pomocą wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy.

Obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością samochodową, pieszą, rowerową, jak również komunikacją zbiorową. Przystanki komunikacji zbiorowej w granicach projektu planu zlokalizowane są w ulicy Konduktorskiej. Trasa rowerowo piesza, która stanowi północną granicę planu, istnieje możliwość przejazdu rowerem od ulicy Konduktorskiej, przez ulicę Sygnałową i w stronę Parku Brochowskiego. Najważniejsze połączenie komunikacyjne wiążące teren objęty planem z otoczeniem realizuje ulica Buforowa, w której według *Studium...* przewiduje powstanie nowego głównego korytarza tramwajowego – przedłużenie istniejącej trasy osiedla Gaj. Ulica ta usytuowana w centralnej części jednostki Jagodno, stanowi południkowe połączenie w kierunku centrum miasta. Jest to główna oś na linii północ – południe osiedla Jagodno i łączy Obwodnicę Śródmiejską z Wschodnią Obwodnicą Wrocławia i dalej w kierunku węzła autostradowego Wrocław - Wschód.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości we własności Gminy Miejskiej Wrocław. W jego granicach znajdują się także działki Gminy Miejskiej Wrocław w użytkowaniu wieczystym (tereny ogródków działkowych R.O.D „Zgoda”). 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.

Plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. W celu wzbogacenia w zieleni omawianego obszaru, wyznaczono nowe szpalery drzew na terenach usługowych. Wyznaczono w planie tereny zieleni Z, dodatkowo zachowano istniejące ogrody działkowe określając teren 1ZD. Zapisy planu pozwolą na uzupełnienie terenami zieleni struktury gospodarczej obszarów usługowych. Tereny zieleni także pozytywnie wpłyną na kształtowanie warunków klimatu lokalnego, redukcję zanieczyszczenia środowiska.

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 2015 poz. 1651 z późn. zm) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 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 zapisach szczegółowych do terenów ze względu na dopuszczalny poziom 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 oraz zabezpieczenie terenów zielonych. Istnieje potrzeba obsługi terenu oraz zachowania obszarów zieleni, zatem jako cel publiczny zostały wyznaczone tereny wymienione w planie, w tym, teren 1KDD, 1KDPR, 1Z i 1WS-Z. Do 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 lub zagospodarowanie gruntów należących do Gminy Wrocław.

Przedmiotowy plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej 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 oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 2 sierpnia 2021 r. do dnia 24 sierpnia 2021 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęło 9 wniosków),
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta Wrocławia nr 7437/22 z dnia 31 marca 2022 r. o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- 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 Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego,

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Konduktorskiej we Wrocławiu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 24 sierpnia 2021 r., wpłynęło 9 wniosków. Nie uwzględniono w całości 2 wniosków. Jednego ze względu na brak możliwości zmiany granic obszaru objętego przystąpieniem oraz drugiego wniosku ze względu na to iż wnioskowany teren znajduje się poza granicami planu, przez co nie mógł być materiałem opracowywanego planu.

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, społecznej, komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz z opracowania ekofizjograficznego.

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).

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia, przyjętej uchwałą nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 125).

Plan miejscowy jest sporządzany 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.

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.

**Z CAŁYMI DOKŁADAMI
WYDZIAŁU**
Tomasz Smoliński