

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Janowskiej oraz rzeki Odry i rzeki Bystrzycy we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr LXIV/1670/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Janowskiej oraz rzeki Odry i rzeki Bystrzycy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 14).

Przystąpienie obejmuje obszar o powierzchni około 151 ha, położony jest w północno-zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Pracze Odrzańskie. Przystąpienie obejmuje obszar ograniczony terenami nadrzecznymi Odry, rzeką Bystrzycą oraz terenami zieleni po zachodniej stronie.

Strukturę przestrzenną obszaru projektu planu stanowią pola uprawne, lasy, wały przeciwpowodziowe, a także Punkt Selekcyjnej Zbiórki Odpadów Komunalnych oraz Wrocławska Oczyszczalnia Ścieków „Janówek”.

Działki znajdujące się na opracowywanym obszarze są własnością Gminy Wrocław, Gminy Wrocław w zarządzie lub użytkowaniu (Zarząd Zieleni Miejskiej, Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta), Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji SA, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Skarbu Państwa (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa), Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Miękinia.

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. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej E31 – Janówek, w ramach obszaru przeznaczeń IS – obszary specjalne oraz w jednostce zieleni dominującej, w obszarze przeznaczenia Z1 – obszarze zieleni. Do podstawowych wyzwań postawionych w Studium dla jednostki E31 należy rozwój funkcji infrastrukturalnej, utrzymanie maksymalnie dużej ilości zieleni, głównie o charakterze izolacyjnym oraz wspieranie funkcjonowania miasta w zakresie gospodarki odpadami.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: dla obszaru w rejonie ul. Janowskiej obrębu Pracze Odrzańskie, przyjęty uchwałą Nr XXI/671/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 maja 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2001 r. Nr 1, poz. 7) oraz w rejonie zespołu urbanistycznego Janówek Komunalny we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr X/211/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2007 r. Nr 173 poz. 2219).

Podjęcie uchwały inicjującej sporządzenie przedmiotowego planu zostało poprzedzone opracowaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Celem podjęcia przystąpienia, jest korekta zasad zagospodarowania terenu, w tym ochrony przeciwpowodziowej, a także wprowadzenie ustaleń dopuszczających alternatywne rozwiązania dotyczące sytuowania obiektów służących do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii oraz szeroko rozumianej gospodarki komunalnej.

Analizując dostępność komunikacyjną, należy mieć na uwadze, że obszar opracowania jest terenem przeznaczonym głównie na funkcje infrastrukturalne, produkcyjne oraz zieleni, znacznie oddalonym od najbliższej zabudowy mieszkaniowej. Powiązanie komunikacyjne przedmiotowego obszaru stanowi ulica

Janowska, która obsługiwana jest przez autobus miejski linii 103. Mimo prostego układu drogowego, obszar otoczony jest ciągami pieszo-rowerowymi zlokalizowanymi w większości na wałach ziemnych, w tym przeciwpowodziowych.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego mają na celu zwiększenie dostępności pieszo-rowerowej tak dużego obszaru, m.in. poprzez wprowadzenie korytarzy, łączących bezpośrednio ulicę Janowską z istniejącymi już ciągami obwodowo otaczającymi przedmiotowy teren.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono dwa tereny o charakterze infrastrukturalno-produkcyjnym (1P-I, 2P-I), które dopuszczają szeroki pakiet funkcji, pozwalających na zabezpieczenie różnorodnych potrzeb miasta m.in. w zakresie przetwarzania odpadów, czy też oczyszczania ścieków. Zgodnie z dyspozycjami Studium na obszarze planu nie dopuszczono możliwości lokalizowania spalarni śmieci. W punkcie węzłowym w centralnej części obszaru zaprojektowano 3 tereny usługowe (1U, 2U, 3U), które perspektywicznie mogą stanowić zaplecze (naukowe, administracyjne) wspierające wiodącą w tej jednostce funkcję infrastrukturalną. Ponadto wprowadzono na tych terenach szerszy pakiet funkcji dopuszczający zarówno zagospodarowanie z zakresu sportu i rekreacji, jak i dopuszczający obiekty edukacyjno-naukowe, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zieleni, form ochrony przyrody, a także terenów nadrzecznych. Północną część projektu planu miejscowego przeznaczono głównie na zieleń (1Z, 2Z, 1L, 2L), z jednoczesnym dopuszczeniem na części obszaru możliwości realizacji instalacji wytwarzającej energię w ramach elektrowni słonecznej (1PEF-Z). Dodatkowo od wschodniej strony wprowadzono teren 1WS obejmujący istniejący w tym miejscu wał przeciwpowodziowy.

W związku z powyższym, projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez stosowne zapisy zawarte w projekcie uchwały oraz naniesienie niezbędnych elementów na rysunku projektu planu miejscowego. Na części obszaru wprowadzono strefę ochrony zabytków archeologicznych OM. Dodatkowo w centralnej części wskazano znajdujące się w tym miejscu stanowisko archeologiczne oraz wyznaczono strefę jego ochrony.

Na terenie objętym projektem planu miejscowego występuje infrastruktura techniczna. Ustalenia projektu planu miejscowego 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 zawarte w projekcie uchwały określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na całym obszarze, a także ustalając m.in. odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), a zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby zminimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu miejscowego uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Na rysunku planu miejscowego wskazano granicę obszaru Natura 2000 Dolina Widawy PLH020036 oraz odniesiono się do niej w tekście uchwały. Co więcej wyznaczono 2 tereny lasów (1L, 2L), obszary najsilniej zadrzewione zabezpieczono poprzez wprowadzenie terenu zieleni (1Z), wyznaczono konkretne drzewa do zachowania, a także nowe szpalery drzew, w tym wzdłuż dróg oraz izolujące funkcje infrastrukturalno-produkcyjne.

Projekt planu miejscowego nakłada obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytych ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, poprzez ustalenie powierzchni w procentach dla terenu wyznaczonego w projekcie planu miejscowego oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Nie jest również wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Obszar objęty projektem planu miejscowego częściowo położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, który został oznaczony zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”, wraz z informacyjnym oznaczeniem granicy 50 metrów od stopy wału. Projekt został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, określono dopuszczalne poziomy hałasu na poszczególnych terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1U, 2U, 3U – odpowiednio do poszczególnych przeznaczeń jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych. Ponadto dla klas przeznaczeń terenu usług zdrowia i pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa paragraf dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego.

W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu miejscowego w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony zostanie w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, jest zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 21 marca 2023 r. do dnia 11 kwietnia 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- 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 wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Janowskiej oraz rzeki Odry i rzeki Bystrzycy we Wrocławiu złożono 510 wniosków. Wnioski dotyczyły:

- dopuszczenia ruchu samochodów ciężarowych na ulicy Brodzkiej, w celu odciążenia ulicy Stabłowickiej,
- protestu przeciwko uchwale Rady Miejskiej Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,
- wykluczenia i zakazania jakiejkolwiek działalności związanej z gospodarowaniem odpadami wszelkiego rodzaju, wykluczenia możliwości budowy inwestycji szczególnie uciążliwych dla środowiska, jak i społeczeństwa, jak i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także ustanowienia zakazu rozbudowy funkcjonujących zakładów, z uwzględnieniem wyłącznie możliwości ich modernizacji oraz stworzenie wiat wraz z tablicami edukacyjnymi.

Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 2245/25 z dnia 7 kwietnia 2025 r.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - potrzeby zrównoważonego rozwoju,
 - walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - 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 opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Projekt planu miejscowego 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 RMW z 2024 r. poz. 105).

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

Projekt planu miejscowego 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 i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA

Przemysław Matyja