

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Buforowej i Witolda Lutosławskiego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr VII/121/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Buforowej i Witolda Lutosławskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 253).

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, przedmiotowy obszar położony jest w jednostce urbanistycznej D7 Jagodno, w obszarze przeznaczeń M – mieszkaniowym. Według *Studium...* w jednostce tej należy dążyć m.in. do uzupełnienia i doprowadzenia do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przy jednoczesnym uwzględnieniu publicznych terenów zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych. W ramach najważniejszych zasad kształtowania systemu terenów zieleni *Studium...* wskazuje m.in. wykorzystanie pasm zieleni do retencji wód deszczowych i roztopowych.

W otoczeniu obszaru objętego planem, po zachodniej stronie ul. Buforowej, postępuje w ostatnich latach realizacja nowego dużego osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego, które powstaje na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno-Wojszyce we Wrocławiu (w SIP plan nr 289), przyjętego uchwałą Nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 r. Wymieniony obowiązujący plan miejscowy obejmuje swoim zasięgiem również cały obszar sporządzanego obecnie planu. W obrębie obowiązującego planu wyznaczono tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym.

W bezpośrednim sąsiedztwie uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego we Wrocławiu (w SIP plan nr 794 - uchwała Nr XIV/272/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 2025 r.). Celem ww. planu była korekta zasad zagospodarowania oraz zabezpieczenie terenów niezbędnych do zrealizowania tzw. Zielonego Klina Południa Wrocławia, w tym poprzez umożliwienie pozyskania gruntów należących do KOWR. Założeniem tego planu jest umożliwienie realizacji kompleksu publicznej zieleni leśno-parkowej (ponad 60 ha) dla potrzeb wypoczynkowo-rekreacyjnych przyległych osiedli mieszkaniowych.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu planu miejscowego zostały wykonane analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Celem podjęcia planu jest adaptacja do zmian klimatu poprzez umożliwienie działań łagodzących skutki tych zmian, w relacji z budowanym obecnie dużym osiedlem mieszkaniowym wielorodzinnym, poprzez wprowadzenie regulacji prawnych umożliwiających budowę rozwiązań retencyjnych i związanych z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych. Na podstawie tego planu ma powstać system zbiorników retencyjnych, w związku z występującymi na tym obszarze sprzyjającymi warunkami gruntowo-wodnymi. Założeniem jest wprowadzenie rozwiązań zgodnych z ideą kształtowania zrównoważonego rozwoju, umożliwiających realizację inwestycji celu publicznego, odpowiadających na aktualne potrzeby społeczne dotyczące bezpiecznego, wygodnego zamieszkiwania w mieście. Ponadto plan wynika z potrzeby wykształcenia zespołu usługowego wzdłuż ul. Lutosławskiego, w tym kompleksu szkolno-przedszkolnego dla mieszkańców osiedla.

Obszar objęty planem znajduje się w południowej części Wrocławia, w granicach osiedla Jagodno i przylega do ulic Buforowej i Witolda Lutosławskiego. Stanowi on obecnie obszar użytkowany jako grunty rolne. Obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 14 ha i obejmuje działki będące prawie w całości własnością Skarbu Państwa.

Na układ drogowy składają się ul. Buforowa oraz ul. Witolda Lutosławskiego, a także częściowe przedłużenie ulic Maszkowskiego oraz Drabika, które łączy pętla pieszo-rowerowa wyznaczona w planie w ramach korytarza pieszo-rowerowego. W podobny sposób poprowadzona została droga dla rowerów oraz ciąg pieszy wzdłuż magistrali wodociągowej. Zapewni to powiązanie obszaru objętego planem i ul. Buforowej z sąsiednim planem klina Wojszycko-Jagodzińskiego.

Projekt planu miejscowego zakłada na rogu ulicy Buforowej i Lutosławskiego lokalizację szerokiego wachlarza usług, w tym głównie usługi komercyjne. Wzdłuż ulicy Lutosławskiego rezerwuje się także wydzielone tereny pod usługi publiczne (zespół szkolno-przedszkolny oraz żłobek na terenach usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji 1UZ-UE i 2UZ-UE). Północną część obszaru objętego planem przewidziano dla realizacji zbiorników retencyjnych i zieleni, gdzie w tym celu wyznaczono teren wód powierzchniowych i śródlądowych lub zieleni o symbolu 1WS-Z.

W związku z powyższym, projekt planu uwzględnia wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...*, chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W projekcie planu uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. W części tekstowej planu zastosowano dwa wskaźniki – wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dodatkowo minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w planie wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązującej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie będą powodować negatywnych oddziaływań o charakterze znaczącym na środowisko oraz jakość życia i zdrowie mieszkańców Wrocławia. Projekt planu sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową określono w § 11 pkt 3 projektu uchwały jako wyraz uniwersalnego projektowania.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury jego sporządzania szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy będzie określony w analizie ekonomicznej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

W rejonie obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa magistralna i rozdzielcza, kanalizacyjna sanitarna oraz deszczowa, a także sieć ciepłownicza. 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 §12 projektu planu 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. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie 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 tych wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, a zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu uwzględni potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej dotychczasowym 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 ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 20 grudnia 2024 r. do dnia 13 stycznia 2025 r.;
- 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.

Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie, został złożony przez osobę fizyczną jeden wniosek, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, który dotyczył:

- zachowania zaplanowanego wcześniej przedłużenia dróg, to jest ul. Maszkowskiego oraz ul. Drabika, wraz z uwzględnieniem szpalerów drzew oraz zatok postojowych;
- stworzenia obszaru usług edukacyjnych w pobliżu ul. Buforowej w celu zapewnienia rezerwy pod przyszłą szkołę na Jagodnie;
- stworzenia obszarów usług brakujących na osiedlu to jest: usługi drobne, obiekty użyteczności publicznej oraz kultury, gastronomii, handlu małopowierzchniowego, biur, żłobków, przedszkoli, usług medycznych wraz z infrastrukturą uzupełniającą jak zieleń, rekreacja oraz sport;
- całkowitego wykluczenia obszaru z zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zamieszkiwania zbiorowego.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, 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, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia 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;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Projekt planu uwzględnia również 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 i 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 2024 r. poz. 105).

Projekt planu miejscowego 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).

Projekt planu miejscowego 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.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA

Przemysław Matyja