

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mydlanej i Swojczyckiej oraz linii kolejowej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XI/201/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mydlanej i Swojczyckiej oraz linii kolejowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 339).

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, przeważająca część przedmiotowego terenu położona jest w jednostce urbanistycznej C11 Kowale Przemysłowe, w obszarze przeznaczeniowym przemysłowym – AG. Według Studium... w tej jednostce należy dążyć do wyznaczenia pasów zieleni, w tym szpalerów drzew tworzących bufor izolujący od strony terenów mieszkaniowych. Wskazuje się również wykorzystanie potencjału kolei, a także wzmocnienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwój komunikacji szynowej, a także zapewnienie powiązań komunikacyjnych likwidujących barierę linii kolejowej. Niewielki fragment obszaru objętego przystąpieniem znajduje się w jednostce C12 Swojczyce – w obszarze przeznaczeniowym usługowym – U. Jest to jednostka z dominującymi obszarami mieszkaniowymi i usługowymi. Wśród wyzwań dla jednostki wskazuje się integrację funkcjonalną i przestrzenną obu części jednostki poprzez wykreowanie mocnych, atrakcyjnych powiązań pieszo-rowerowych oraz podtrzymanie ciągłości terenów zieleni.

Na obszarze objętym projektem planu nie ma obowiązujących planów miejscowych. Natomiast w jego otoczeniu obowiązują:

- po stronie północnej – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kwidzyńskiej, Kowalskiej i Mydlanej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XX/537/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 1962), w ramach którego wyznaczono tereny aktywności gospodarczej i usług uzupełnione o tereny zieleni,
- po stronie wschodniej – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Swojczyckiej, Miłoszyckiej i linii kolejowej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr L/1173/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 327), w ramach którego wyznaczono tereny aktywności gospodarczej, usług oraz zabudowy mieszkaniowej uzupełnione o tereny zieleni,
- po stronie południowej – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Swojczyckiej i Marca Polo we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr LXI/1595/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 6038), w ramach którego wyznaczono tereny aktywności gospodarczej i usług oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Swojczyce Południe we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr LVI/1727/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. poz. 4097), w ramach którego wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uzupełnione o tereny usług i zieleni,
- po stronie zachodniej – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego linią kolejową, ulicami: Mydłaną, Swojczycką oraz Kanałem Nawigacyjnym rzeki Odry we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr LVIII/1497/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 2642), w ramach którego wyznaczono tereny aktywności gospodarczej i usług uzupełnione o tereny zieleni,

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

Celem projektu planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o założenia zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, w tym również ochrona środowiska w kontekście oddziaływania przedmiotowego obszaru na otoczenie jak również minimalizowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Ponadto ustalenia projektu planu zabezpieczą tereny związane z przeprowadzeniem linii tramwajowej w kierunku osiedla Swojczyce.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 25 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w granicach Rady Osiedla Strachocin – Swojczyce – Wojnow. Granica przystąpienia przebiega: od zachodu wzdłuż ulicy Mydlanej, od południa i wschodu wzdłuż ulicy Swojczyckiej oraz od północy wzdłuż linii kolejowej nr 292. Przedmiotowy teren jest w większości zainwestowany, w jego granicy znajduje się Baza Paliw PKN Orlen zakwalifikowana do grupy zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz firma Magictime, która jest producentem fajerwerków zaklasyfikowanym do grupy zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a także mniejsze przedsiębiorstwa usługowo - produkcyjne, w tym betoniarnia. W południowej części obszaru objętego planem zlokalizowane jest starorzecze rzeki Odry – Czarna Woda.

Teren opracowania jest zróżnicowany pod względem struktury własności. W strukturze własności nieruchomości położonych w granicach obszaru można wyróżnić działki będące przede wszystkim własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, a także działki należące do Gminy Wrocław w użytkowaniu wieczystym, Gminy Wrocław w zarządzie trwałym jednostek organizacyjnych gminy, Skarbu Państwa w zarządzie ZDiUM, osób fizycznych, osób prawnych oraz innych osób prawnych.

Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego Swojczycka obsługiwana jest przez linie autobusowe, a po wybudowaniu trasy tramwajowej będzie obsługiwana również przez linie tramwajowe. Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic Swojczyckiej i Mydlanej. Ponadto ustalenia planu utrwala istniejące oraz wyznacza nowe połączenia piesze i pieszo – rowerowe. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu położony jest w odległości około 5,8 km od Centrum Wrocławia.

Projekt planu przewiduje możliwość realizacji nowych budynków produkcyjnych i usługowych, dla których określono parametry zabudowy podporządkowane charakterowi obszaru. Ustalenia dotyczące gabarytów, formy i funkcji obiektów uwzględniają zarówno lokalny kontekst przestrzenny, jak i istniejące uwarunkowania, w tym obecność zakładu o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zlokalizowanego na obszarze planu. Teren objęty planem został funkcjonalnie podzielony na: teren usług (1U), tereny usług i aktywności gospodarczej (1U-P, 2U-P), teren aktywności gospodarczej i obsługi produktów naftowych (1P-IN), teren wód śródlądowych (1WS), teren zieleni (1Z) oraz tereny komunikacyjne (1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KR, 1KK). Na części planu miejscowego ustalono minimalną wysokość nowo projektowanych budynków. Ma to na celu dostosowanie skali zabudowy do istniejących i planowanych obiektów w sąsiednich obszarach, objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie minimalnej wysokości wynika również z uwarunkowań topograficznych – zróżnicowanej rzeźby terenu oraz z dążenia do stworzenia reprezentacyjnego wjazdu na osiedle od strony Sępolna. Szczególnie wzdłuż ulicy Swojczyckiej oraz w rejonie skrzyżowania ulic Mydlanej i Swojczyckiej, ustalono minimalną wysokość zabudowy w celu podniesienia walorów kompozycyjnych i estetycznych przestrzeni publicznej. Zabieg ten ma na celu zwiększenie atrakcyjności architektoniczno-urbanistycznej tego fragmentu terenu. Wyznaczenie nowych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ wynika z potrzeby poprawy bezpieczeństwa ruchu pieszego oraz zapewnienia ciągłości chodników spełniających obowiązujące normy. Natomiast drogi oznaczone symbolami 3KDZ i 4KDZ zostały zaplanowane w nawiązaniu do założeń projektu drogowego *Tramwaju na Swojczyce*, w ramach którego przewidziano zmianę geometrii układu drogowego, m.in. w rejonie skrzyżowania ulic Swojczyckiej i Mydlanej. Projektowany układ komunikacyjny, oprócz zapewnienia sprawnej i bezpiecznej obsługi ruchu kołowego oraz pieszego, został zaplanowany w sposób umożliwiający w przyszłości poprowadzenie linii tramwajowej wzdłuż ulicy Swojczyckiej. Natomiast wytyczenie drogi wewnętrznej (1KR) ma na celu skomunikowanie ulic Swojczyckiej i Mydlanej, co znacząco poprawi dostępność terenów

przeznaczonych pod usługi i aktywność gospodarczą. Nowa droga zapewni sprawne połączenie tych obszarów zarówno z głównym układem drogowym, jak i z ważnymi elementami infrastruktury transportowej w rejonie planu (przystankiem kolejowym Wrocław – Popiele), co poprawi dostępność komunikacyjną w tej części miasta. Zaprojektowane połączenie podniesie atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru, jednocześnie wspierając rozwój zrównoważonych form mobilności oraz efektywne funkcjonowanie lokalnej gospodarki. Tym samym projekt wspiera długofalowy rozwój systemu transportu publicznego, co jest zgodne z polityką zrównoważonej mobilności i dąży do ograniczenia emisji oraz zwiększenia dostępności komunikacyjnej tego obszaru.

W związku z powyższym, projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi, zabezpieczają poszczególne składowe jego struktury i równocześnie ustalają zasady jego ewentualnego uzupełnienia w ściśle określonej formie i miejscu.

W projekcie planu uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Wyznaczony został teren zieleni o symbolu 1Z, teren wód śródlądowych o symbolu 1WS, który obejmuje fragment starorzecza rzeki Odry – Czarną Wodę, a także strefy zieleni i drzewa do zachowania. Zapewniono ochronę istniejącej zieleni wysokiej, drzew do zachowania oraz wprowadzono w odniesieniu do stref zieleni zapisu o obowiązku ochrony drzew. 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 przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska na przedmiotowym obszarze. 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, znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Dodatkowo, w celu poprawy bezpieczeństwa na całym obszarze planu miejscowego, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1P-IN, nie dopuszczono zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Zapewniono także dalsze funkcjonowanie terminala paliw umożliwiając jego rozbudowę o jeden zbiornik na bioestry. Także, w planie wyznaczono granicę obszaru wpisanego do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapisy zawarte w § 4 projektu uchwały, odnoszące się do znajdującego się w granicach przedmiotowego obszaru fragmentu strefy ochrony stanowiska archeologicznego oraz objęcia ochroną budynku zlokalizowanego przy ul. Zaściankowej 2.

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 zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §7 pkt 4 projektu uchwały.

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 przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: ciepłowniczą, wodociągową, kanalizacyjną sanitarną i deszczową, gazową oraz energetyczną. 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 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, rozsączanie 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 uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalenia projektu planu dopuszczają lokalizację niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 14 ust. 6 a pkt 2 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

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 17 stycznia 2025 r. do dnia 10 lutego 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 został złożony 1 wniosek, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

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 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 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;

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 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.

Z-CA DYREKTORA  
WYDZIAŁU  
Tomasz Smoliński