

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Głównej i Marszowickiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr V/60/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Głównej i Marszowickiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 188).

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 obszarze zieleni dominującej Z1, gdzie dopuszcza się klasy przeznaczenia terenu: zieleni, rolnictwo, nauka, infrastruktura, gastronomia. Według *Studium...* należy dążyć tu m.in. do zagospodarowania przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych, a także do kształtowania pasmowego systemu nadrzecznych krajobrazów zieleni urządzonej i naturalnej wraz z infrastrukturą rekreacyjno-wypoczynkową. Istotne dla tego obszaru jest również podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji, przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych oraz wykreowanie połączeń pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo, a terenami zieleni na obszarach zurbanizowanych.

Obszar objęty projektem planu od wschodu graniczy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Stabłowice Północne we Wrocławiu, przyjętym uchwałą nr XLIX/3117/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 kwietnia 2006 r. (w SIP plan nr 240). Obszar ten od strony północnej przylega do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obszaru rozwoju Marszowice Malownicze II we Wrocławiu (uchwała nr XVIII/525/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 stycznia 2004 r. - w SIP plan nr 121) oraz do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Marszowickiej, Wilkszyńskiej i Krzelowskiej we Wrocławiu (uchwała nr LXXV/1943/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 r. - w SIP plan nr 729).

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 ochrona przed zabudową terenów nadrzecznych o dużych walorach przyrodniczych, położonych wzdłuż rzeki Bystrzycy. Założeniem jest utrzymanie obszarów niezabudowanych, będących elementem korytarza ekologicznego w dolinie rzeki Bystrzycy. Tereny te planuje się jako otwarte, pełniące funkcje zielonego klina przyrodniczego związanego przestrzennie z pasmem nadrzecznym. Zamierzeniem projektowym jest utrwalenie i ochrona walorów przyrodniczych, biologicznych i krajobrazowych tych obszarów.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni około 38,2 ha, położony jest w północno-zachodniej części Wrocławia, w zachodniej części osiedla Stabłowice, w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Bystrzycy, w większości na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wzdłuż rzeki Bystrzycy zlokalizowana jest odnoga starorzecza, tworząca wyspę, a także rozległe otwarte tereny nadrzeczne ze zróżnicowaną zielenią. Przy ulicy Marszowickiej znajduje się elektrownia wodna. Dużą część obszaru zajmuje szkółka roślin ozdobnych. W granicach planu występują dwa skupiska zabudowy mieszkaniowej. Pierwsze z nich to budynki przy ul. Głównej 146, 146 a i 146 b, drugie to zabudowa przy ul. Góreckiej 1 i 2. Wzdłuż ul. Głównej, od jej strony północno-wschodniej, położony jest zespół

ogrodów działkowych ROD „Włókniarz”. Obecnie brak dostępu do terenów nadrzecznych z powodu ogrodzeń i zamkniętych przejść, w których zostały zamontowane bramy.

Obszar opracowania jest zróżnicowany pod względem struktury własności. W jego granicach występują działki będące w dużej mierze własnością prywatną. Na tym obszarze zlokalizowane są również działki będące własnością Skarbu Państwa i Gminy, a także działki Gminy będące w zarządzie, użytkowaniu (ulica Główna) lub w użytkowaniu wieczystym (ROD „Włókniarz”).

Na układ drogowy składają się ul. Główna - droga gminna w zarządzie ZDiUM oraz ul. Górecka - droga wewnętrzna w zarządzie ZDiUM. Większość obszaru objętego planem charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością pieszą (do 4 min. pieszo) wzdłuż ulicy Głównej. Zachodnia część obszaru przystąpienia nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a co za tym idzie jest bardzo słabo dostępna. Tereny zlokalizowane wzdłuż publicznych ulic Głównej i Stabłowickiej, na których przebiega komunikacja zbiorowa autobusowa, charakteryzują się bardzo korzystnym i zadowalającym dostępem.

Projekt planu zakłada ochronę terenów zieleni nadrzecznej. Przewiduje się przeznaczenie terenów pod: zieleń, wody, elektrownię, gospodarstwo ogrodnicze oraz komunikację. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, mają na celu stworzenie systemu powiązań pieszych. Przewidziano pętlę pieszo-rowerową wzdłuż Bystrzycy oraz powiązanie pieszo-rowerowe wzdłuż terenu 2WS.

W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią dopuszczono jedynie istniejącą zabudowę jednorodzinną, istniejącą gastronomię oraz nieprzekryte dachem budowle sportowe i terenowe urządzenia sportowe. Zaplanowano także teren produkcji w gospodarstwach ogrodniczych obejmujący istniejącą szkółkę roślin ozdobnych. Celem było uwzględnienie stanu istniejącego i prawnego.

W celu ochrony zieleni przyulicznej wprowadzono szpalery drzew objęte ochroną oraz drzewa do zachowania.

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...* 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. 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 wegetację 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. 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. Większość obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.

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

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapisy zawarte w § 6 projektu uchwały. Przy ulicy Marszowickiej 2 znajduje się przedwojenna elektrownia wodna wpisana do gminnej ewidencji zabytków. Jest ona objęta ochroną konserwatorską zarówno jako fragment zespołu budowlanego, a także jako sam budynek elektrowni. Na tym terenie określono nieprzekraczalne linie zabudowy po istniejącym budynku, co uniemożliwia wprowadzenie nowej zabudowy oraz określono maksymalną wysokość zabudowy dla budowli. Wprowadzone rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne porządkują zespół zabudowy i zapewniają jego ochronę.

Ponadto zabytkowy jest most Marszowski na rzece Bystrzycy. Wprowadzono także strefę ochrony zabytków archeologicznych OW zgodnie z rysunkiem planu.

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 § 11 pkt 4 projektu uchwały jako wyraz uniwersalnego projektowania, uwzględniającego wszystkich użytkowników.

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. Zapadła decyzja o niewielkim poszerzeniu ulicy Główniej na wysokości numerów Główna 146, 146 a i 146 b.

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

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacyjną sanitarną tłoczną oraz deszczową. 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 wyłącznie z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu uwzględnia 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 16 września 2024 r. do dnia 7 października 2024 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;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia elektronicznej wersji wykazu wniosków złożonych do projektu planu miejscowego wraz z załącznikiem.

Do projektu planu miejscowego zostały złożone 3 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski dotyczyły przeznaczenia nieruchomości prywatnych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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.

W trakcie prac projektowych uwzględniono także wnioski wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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 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