

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej. Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kiełczowskiej i Żmudzkiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXIX/1797/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kiełczowskiej i Żmudzkiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 161, w SIP plan nr 809).

Obszar objęty planem o powierzchni około 13,4 ha ograniczony jest: od północy ulicą Kiełczowską, od zachodu granicą działki nr 32/2, AM-25, obręb Psie Pole, od południa granicami działek rolnych, od wschodu granicą administracyjną miasta. Działki w obszarze planu stanowią własność: osób fizycznych lub innych osób prawnych (około 70% pow.), Skarbu Państwa (około 25% pow.) i Gminy Miejskiej (około 5% pow.).

Obecnie obszar planu stanowi w większości tereny zieleni, w części użytkowane jako grunty rolne. We wschodniej części znajdują się pola uprawne, a w centrum nieużytki. Po zachodniej stronie ul. Żmudzkiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna blokowa. Po wschodniej stronie ul. Żmudzkiej położone są ogrody działkowe. Przy ulicy Kiełczowskiej 177 znajduje się wielofunkcyjny obiekt usługowy z przedszkolem publicznym, klubem fitness oraz warsztatem samochodowym. W północno-wschodnim narożniku obszaru objętego planem miejscowym powstał budynek o przeznaczeniu usługowo-biurowo-handlowym. Od północy obszar objęty planem sąsiaduje z ulicą Kiełczowską oraz ze zlokalizowanym na północ od niej Cmentarzem Komunalnym Odział Psie Pole.

Obszar objęty opracowaniem jest usytuowany przy granicy administracyjnej miasta. W części przylegającej do gminy Długołęka znajdują się obszary rolne i nieużytki zielone. Po stronie gminy Długołęka znajduje się osiedle domów mieszkaniowych jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1178/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej *Studium...*, obszar objęty planem znajduje się większej części w jednostce zieleni dominującej, w obszarach zieleni Z1, a także od strony zachodniej w jednostce urbanistycznej B18 – Psie Pole Wschód, w obszarze przeznaczeń M – mieszkaniowym. W obszarze zieleni dominującej Z1 dopuszcza się klasy przeznaczenia terenu: zieleń, 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. 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.

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*...

Granicami planu objęto fragmenty dwóch obowiązujących planów miejscowych położonych w rejonie ulicy Żmudzkiej: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Psie Pole w rejonie ulic Żmudzkiej i Nowogródzkiej we Wrocławiu (uchwała nr VIII/136/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 marca 2015 r.) – w zakresie fragmentów terenów 1MW (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) i 14ZP (zieleni parkowej) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Kiełczowską i doliną rzeki Widawy we Wrocławiu (uchwała nr XLVII/1251/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 grudnia 2021 roku) – w zakresie fragmentów terenów 1KDZ (ulicy zbiorczej) i 5Z (zieleni).

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korekta zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz dostosowanie ich do aktualnych wymogów prawnych, m.in. w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa sanitarnego w otoczeniu cmentarza. Główne założenia projektu planu to: przeznaczenie znacznej części obszaru na tereny zieleni zgodnie ze *Studium*... oraz ochrona obszarów niezabudowanych przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi oraz utrwalenie tzw. zielonego klina w strukturze miasta, a także wprowadzenie strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m i dopuszczenie w jej granicach zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej oraz uwzględnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Projekt planu zakłada ochronę obszaru zieleni otwartej zlokalizowanego w obrębie tzw. zielonego klina, przewidzianego w kierunkach rozwoju przestrzennego *Studium*... Wyznaczono tu teren zieleni 1Z, na którym jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono w ramach usług sportu i rekreacji – terenowe urządzenia sportowe. W wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszczono dodatkowo usługi gastronomii. Na działkach zlokalizowanych wzdłuż ulicy Kiełczowskiej, na których zrealizowano zabudowę usługową, usankcjonowano stan istniejący – wyznaczono tu tereny usług 1U i 2U, a także odpowiednio dostosowano zakres funkcjonalny oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Celem było uwzględnienie stanu istniejącego i prawnego.

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 zabudowy i zagospodarowania terenów w ściśle określonej formie, odpowiednio do uwarunkowań urbanistycznych oraz formalno-prawnych.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, zgodności proponowanych ustaleń ze *Studium*..., w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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.

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 2024 r. poz. 1478 i 1940), a także ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania projektu planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Teren objęty projektem planu, zgodnie z aktualnymi „Mapami zagrożenia powodziowego”, położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych. 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. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków prawie cały obszar należy według *Studium...* do strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM.

Obszar planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną nierównomiernie. W ulicy Żmudzkiej znajduje się magistrala wodociągowa oraz w sąsiadującej z obszarem planu ulicy Kiełczowskiej znajdują się w sieci wodno-kanalizacyjne oraz linia średniego napięcia łącząca Psie Pole Wschód z Cmentarzem Komunalnym.

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.

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 § 10 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.

Procedowany plan miejscowy z uwagi na swój charakter wiąże się z wydatkami z budżetu gminy na realizację celu publicznego, jakim jest fragment projektowanej drogi publicznej (1KDZ). Realizacja tak sformułowanego celu, stanowi zadanie własne gminy, które będzie finansowane z budżetu miejskiego. Koszty z tym związane określa prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na dotychczasowych etapach, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 29 sierpnia 2023 r. do dnia 20 września 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 wnioski, które dotyczyły wprowadzenia po południowej stronie ulicy Kiełczowskiej

przeznaczenia podstawowego – teren zieleni (Z), a w szczególności przeznaczenia pod zieleni i rekreację, łąki, uprawy polowe i sady, terenowe urządzenia sportowe, obiekty tresury zwierząt, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi piesze, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury, a także zabudowy usługowej o określonych parametrach. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 2876/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 09 lipca 2025 r.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 8) prawo własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) 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.

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