

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Bazyliowej, Kminkowej, Kominiarskiej i Melisowej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr VII/120/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Bazyliowej, Kminkowej, Kominiarskiej i Melisowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 252).

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 znajduje się w granicach jednostki urbanistycznej B12 Lipa Piotrowska - Widawa, w ramach obszaru przeznaczeń M – zabudowa mieszkaniowa. Wśród wyzwań dla ww. jednostki *Studium...* wymienia m.in. wprowadzenie zieleni, przestrzeni publicznych i usługowych jako stref przejściowych między zabudową jednorodzinną a wielorodzinną, wykreowanie lokalnych centrów oraz powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami. Studium wskazuje również na uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru rozwoju w rejonie ulicy Kminkowej.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Pełczyńskiej, Kominiarskiej i Kminkowej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LVI/1722/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r., oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Kminkowa we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XLI/1282/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 listopada 2009 r. W obu planach, wyznaczono tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami. 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 planu jest zagospodarowanie terenu zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności. Ważnym aspektem jest ochrona obszarów obecnie niezainwestowanych oraz wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego dla realizacji zieleni urządzonej, która będzie stanowić ważny element życia codziennego mieszkańców. Założeniem jest kształtowanie ciągłości i powiązań z systemem zieleni wyznaczonym w obowiązujących planach miejscowych, zapewniając wzajemne relacje przyrodnicze, biologiczne oraz funkcjonalno-przestrzenne. Nowe publiczne tereny zieleni urządzonej będą stanowić powierzchnie chłonne i przepuszczalne oraz umożliwią realizację rozwiązań dotyczących zagospodarowania wód opadowych o znaczeniu dla przyległych osiedli.

Projekt planu obejmuje dwa odrębne obszary, o łącznej powierzchni około 5 ha i położony jest w północnej części Wrocławia, na pograniczu osiedli Widawa i Lipa Piotrowska. Analizowane obszary są obecnie niezagospodarowane i mają charakter terenów otwartych. W sąsiedztwie obu obszarów zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej, w szczególności wielorodzinnej, gdzie od lat rozwija się nowe, duże osiedle mieszkaniowe na Lipie Piotrkowskiej, powstające na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

Teren opracowania nie jest zróżnicowany pod względem struktury własności. W jego granicach występują w większości działki będące własnością Skarbu Państwa zarządzane przez Krajowy Zasób Nieruchomości i Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz fragment działki stanowiącej własność osób prawnych oraz gminy w zarządzie lub użytkowaniu.

Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Układ drogowy w pobliżu obszaru planu prowadzi do ulic wylotowych - ul. Pełczyńskiej, która łączy się zarówno z ul. Obornicką jak i ul. Nowaka-Jeziorańskiego oraz ul. Sułowską, która prowadzi do Autostradowej Obwodnicy

Wrocławia. Ulice te odpowiadają za połączenia międzydzielnicowe, ale również międzymiastowe. Ulicami Kminkową oraz Kominiarską przebiegają trasy autobusowe. W ramach transportu publicznego obszar obsługiwany jest przez linie autobusowe 105, 108, 111, 143 oraz linię nocną 244.

Projekt planu składa się z dwóch obszarów. Pierwszy został podzielony na trzy tereny – teren usług sportu i rekreacji (1US), teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej (1US-ZP) oraz teren zieleni urządzonej (1ZP). Na terenie 1US-ZP wprowadzono szpaler drzew oraz korytarz pieszo-rowerowy, a także wskazano stanowisko archeologiczne wraz z jego strefą ochronną. Natomiast, na terenie 1US wprowadzono szpalery drzew, które mają pełnić funkcję izolacyjną. Linie zabudowy zostały poprowadzone w sposób umożliwiający zagospodarowanie przestrzeni przed budynkiem w nawiązaniu do linii zabudowy poprowadzonej na terenie gdzie zlokalizowana jest szkoła podstawowa przy ulicy Cynamonowej. Wyznaczono również wydzielenie wewnętrzne (A), w celu zapewnienia większej ilości zieleni w tym wydzieleniu, poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Ponadto teren 1ZP ma stanowić uzupełnienie istniejącego terenu zieleni urządzonej biegnącego wzdłuż wschodniej granicy planu.

Drugi obszar stanowią tereny zieleni urządzonej (2ZP, 3ZP, 4ZP) oraz tereny dróg dojazdowych (1KDD, 2KDD, 3KDD) i drogi lokalnej (1KDL). Tereny 2ZP, 3ZP i 4ZP mają stanowić wspólną przestrzeń publiczną o charakterze zieleni urządzonej będącą miejscem integracji lokalnej społeczności, a także przestrzeń do wypoczynku i rekreacji. Tereny te stanowią uzupełnienie systemu powiązań terenów zieleni dla osiedli Lipa Piotrowska oraz Widawa. Dodatkowo na terenie 4ZP zabezpieczono korytarz pieszo-rowerowy, który ma stanowić uzupełnienie zaprojektowanego układu. Ponadto tereny 1KDL, 2KDD oraz 3KDD oraz jeden z korytarzy pieszo-rowerowych na terenie 4ZP mają stanowić uzupełnienie i kontynuację ciągów komunikacyjnych znajdujących się poza granicami planu.

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.

W projekcie planu uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Projekt planu nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, ustalonych indywidualnie dla poszczególnych terenów, w tym dla wydzielenia wewnętrznego (A) oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. W prognozie oddziaływania na środowisko 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 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.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapisy zawarte w § 6 projektu uchwały, odnoszące się do tożsamej z granicami przedmiotowego obszaru strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM oraz stanowiska archeologicznego o numerze 1/143/78-28 AZP i jego strefy ochronnej.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §9 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 nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. Sieci uzbrojenia terenu tj., wodociągowa, kanalizacyjna sanitarna i deszczowa, gazowa oraz energetyczna są zlokalizowane w ulicach przyległych do terenu opracowania. 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 §10 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.

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 Wrocławia 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 19 listopada 2024 r. do dnia 10 grudnia 2024 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenia na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu planu miejscowego zostało złożonych 8 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioski dotyczyły przede wszystkim zabezpieczenia obszaru objętego planem pod realizację funkcji społecznych wpływających na poprawę jakości życia mieszkańców tj. usługi sportu i rekreacji oraz zieleń.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania właściwym instytucjom oraz organom i uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

W trakcie konsultacji społecznych w terminie od 21 lipca 2025 r. do 19 sierpnia 2025 r. i w wyznaczonym terminie zbierania uwag tj. do dnia 19 sierpnia 2025 r., do projektu planu wniesiono 4 uwagi. Trzy uwagi zostały złożone przez osobę prawną, jedna przez osobę fizyczną. Uwagi dotyczyły przeznaczenia terenów w planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oraz propozycji zmiany zapisów dotyczących infrastruktury technicznej, komunikacji i wskaźników zabudowy. Uwagi zostały nieuwzględnione w całości.

W dniu 7 sierpnia 2025 r. o godzinie 16:00 odbyło się spotkanie otwarte, w którym nie wzięła udziału żadna osoba.

Geoankietę wypełniły 53 osoby. Wielu mieszkańców biorących udział w geoankiecie popiera budowę basenu w pobliżu szkoły, podkreślając brak pływalni w okolicy. Część osób wyraziła sprzeciw wobec proponowanej lokalizacji, wskazując na problemy z infrastrukturą drogową, brak parkingów, bliskość zabudowy mieszkaniowej oraz wartość istniejącego zadrzewienia. Większość respondentów popiera

stworzenie terenu sportowo-rekreacyjnego przy szkole, choć niektórzy wolą zachować ten obszar jako zieleni i postulują o możliwość wprowadzenia infrastruktury dla starszej młodzieży tj. rampy, urządzenia do ćwiczeń i infrastruktura rowerowa. Silnie wyrażana była potrzeba realizacji terenów zieleni urządzonej, służącej aktywnemu wypoczynkowi.

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.