

Wrocław, 6.11.2025 r.

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 sporządzanym planem miejscowym, 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 miejscowego. W obrębie obowiązującego planu miejscowego, w granicach opracowania podjętego przystąpienia, wyznaczono tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym.

W bezpośrednim sąsiedztwie sporządzanego projektu planu 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 miejscowego 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 planu dla zielonego Klina 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 w rejonie ulic Buforowej i Witolda Lutosławskiego zostały wykonane analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Celem podjęcia planu miejscowego 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 podjęcie planu związane było z potrzebą wykształcenia zespołu

usługowego wzdłuż ul. Lutosławskiego, w tym kompleksu szkolno-przedszkolnego dla mieszkańców osiedla.

Obszar objęty planem miejscowym 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, głównie o charakterze usług komercyjnych. 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 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...*, 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 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. 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 zaopatrzonych 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.

Procedowany plan miejscowy z uwagi na swój charakter wiąże się z wydatkami z budżetu gminy na realizację ważnych celów publicznych, jakimi są: budowa zbiorników retencyjnych i towarzyszących im terenów zieleni wraz z komunikacją pieszo-rowerową na terenie wód

powierzchniowych śródlądowych lub zieleni 1WS-Z, budowa kompleksu szkolno-przedszkolnego na terenach usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji 1UZ-UE i 2UZ-UE oraz budowa projektowanej komunikacji na terenach komunikacji drogowej publicznej lub obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej 1KD-KO-ZP i 2KD-KO-ZP. Realizacja tak sformułowanych celów publicznych stanowi zadanie własne gminy, które będzie finansowane z budżetu miejskiego. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został 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, 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 oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rad Osiedli Jagodno oraz Wojszyce 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;
- 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;
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rad Osiedli Jagodno oraz Wojszyce o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego w terminie od dnia 21 lipca 2025 r. do dnia 19 sierpnia 2025 r.;
- udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej podczas trwania konsultacji społecznych;
- zbieranie uwag do projektu planu miejscowego, które można było składać w trakcie konsultacji społecznych w terminie od dnia 21 lipca do dnia 19 sierpnia 2025 r.;
- zorganizowanie w dniu 31 lipca 2025 r. spotkania otwartego, w którym udział wzięły 2 osoby;
- umożliwienie wzięcia udziału w geoankiecie w trakcie konsultacji społecznych w terminie od dnia 21 lipca do dnia 19 sierpnia 2025 r., w której uczestniczyły 2 osoby;

- przed przedstawieniem projektu planu miejscowego Radzie Miejskiej Wrocławia umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji projektu planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych, zawierającym wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

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 zielen, rekreacja oraz sport;
- całkowitego wykluczenia obszaru z zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zamieszkiwania zbiorowego.

Przedmiotowy wniosek został uwzględniony w części. Ulice Maszkowskiego oraz Drabika przedłużono jedynie częściowo ze względu na konieczność lokalizacji zbiorników retencyjnych w północnej części planu.

Do projektu planu miejscowego zostały złożone 2 uwagi przez Krajowy Zasób Nieruchomości, które dotyczyły przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Obie uwagi nie zostały uwzględnione z powodu konieczności rezerwacji obszaru planu na rozwiązania projektowe o znaczeniu dla całego osiedla – usługi, w tym usługi publiczne oraz zbiorniki retencyjne i zielen.

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.

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).

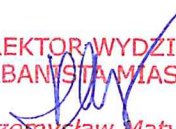
Projekt planu miejscowego sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

KIEROWNIK
DZIAŁU PLANOWANIA


Marta Scigala

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA


Przemysław Matyja