

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Podhalańskiej i 11 Listopada we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXXVIII/2038/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Podhalańskiej i 11 Listopada we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 34).

Obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 10 ha. Planem objęto działki znajdujące się na terenie osiedla Leśnica, położonego w zachodniej części Wrocławia. Na obszar ten składają się: fragment ulicy 11 Listopada, a także tereny znajdujące się po obu stronach drogi – obecnie niezagospodarowane, porośnięte w znacznym stopniu zielenią wysoką. W sąsiedztwie obszaru objętego planem, po jego zachodniej stronie, znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna osiedla mieszkaniowego Złotniki. Po wschodniej stronie poza obszarem planu, zlokalizowane są niezainwestowane, otwarte tereny, częściowo użytkowane rolniczo, a częściowo pokryte zielenią wysoką. Ulica 11 Listopada zlokalizowana w centralnej części planu stanowi ważną oś komunikacyjną w skali całego miasta, która zapewnia m.in. reprezentacyjny dojazd do lotniska i dostępność komunikacyjną zachodnich dzielnic mieszkaniowych Wrocławia. Łączy się ona z al. Prezydenta Kaczorowskiego w formie skrzyżowania wielopoziomowego oraz bezkolizyjnie przekracza linię kolejową E-30. Docelowo wraz z al. Prezydenta Kaczorowskiego jest planowana do nadania kategorii drogi krajowej nr 94. Dodatkowe znaczenie dla obszaru planu ma fakt, iż ulica ta stanowi połączenie pomiędzy osiedlami Jerzmanowo, Żerniki, Kuźniki, Nowy Dwór, Złotniki, Leśnica, Stabłowice. Zapewnia ona również dostęp do transportu zbiorowego autobusowego. Obszar objęty przystąpieniem, w związku z dużym udziałem zieleni wysokiej, która zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej przynależnej do Złotnik, jest szczególnie wartościowy i cenny dla całego osiedla pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Występujące na obszarze planu kompleksy zieleni, szczególnie wysokiej, mają pozytywny wpływ na miejski ekosystem i zapewniają równowagę przyrodniczą w relacji z przyległym zurbanizowanym zespołem mieszkaniowym.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), obszar objęty przystąpieniem położony jest w dwóch jednostkach urbanistycznych: E23 Złotniki i E17 Nowe Żerniki – Szpital, w obszarach przeznaczeniowych M – mieszkaniowych.

Wśród wyzwań dla ww. jednostek urbanistycznych w *Studium...* wskazano:

- 1) stworzenie spójnej koncepcji dla terenów zieleni uwzględniającej powiązanie z rzeką Bystrzycą i Parkiem Złotnickim;
- 2) wzmocnienie roli transportu kolejowego w obsłudze jednostki poprzez wykreowanie miejsca na nowy przystanek kolejowy oraz zapewnienie dogodnych powiązań wewnątrz jednostki w jego kierunku, a także wzbogacenie systemu tras rowerowych o nowe trasy, w szczególności prowadzone niezależnie od układu drogowego;
- 3) kontynuację rozwoju ośrodka usługowego w rejonie ulic Kosmonautów i Kamiennogórskiej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wzdłuż ulicy Kosmonautów od ulicy Mieroszowskiej w kierunku zachodnim, a także uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej w nawiązaniu do skali i formy istniejącej zabudowy;
- 4) wykreowanie czytelnego układu urbanistycznego dla wyspecjalizowanego ośrodka usługowego z uwzględnieniem Dolnośląskiego Centrum Onkologicznego na południe od ulicy Kosmonautów;
- 5) wykreowanie spójnej koncepcji rozwoju dla nowej mieszkaniowej struktury funkcjonalno-przestrzennej;

- 6) czytelne powiązanie terenów zieleni z nową strukturą funkcjonalną i wykreowanie zaplecza rekreacyjnego dla mieszkańców;
- 7) zapewnienie dobrej dostępności samochodowej z regionu oraz obszaru aglomeracji, a także dogodnej obsługi komunikacją zbiorową.

W zachodniej części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Kamiennogórskiej we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr LIV/3254/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r. W obowiązującym planie miejscowym wyznaczono na tym obszarze teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2MW).

Struktura własności działek objętych planem nie jest bardzo zróżnicowana. Większość stanowią nieruchomości będące własnością Gminy Wrocław, częściowo w zarządzie, użytkowaniu. Grunty prywatne mają niewielki udział w powierzchni obszaru opracowania planu i są to działki zajęte przez zieleni wysoką w sąsiedztwie korytarza ulicy 11 Listopada.

Celem podjęcia planu miejscowego jest ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, jak również gruntu przepuszczalnego o właściwościach chłonnych oraz przydatności dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Założeniem jest zaktualizowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie zachowania istniejących, cennych zespołów zieleni wysokiej oraz określenie przestrzennych zasad funkcjonowania projektowanych terenów zieleni, przy uwzględnieniu aktualnych wymogów projektowych i przepisów prawa. Podjęcie decyzji o sporządzeniu planu miejscowego wynikało z potrzeby kształtowania zrównoważonego rozwoju przestrzennego oraz zabezpieczenia potrzeb okolicznych mieszkańców związanych z dostępnością do terenów zieleni i komunikacji pieszo-rowerowej. Rozwiązania projektowe mają na celu adaptację do zmian klimatu poprzez umożliwienie działań łagodzących skutki tych zmian w relacji z sąsiadującym osiedlem mieszkaniowym i ważną arterią drogową w układzie powiązań komunikacyjnych ogólnomiejskich. Założeniem planu jest również umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego, które będą odpowiadały na aktualne potrzeby społeczne dotyczące bezpiecznego, wygodnego zamieszkiwania w mieście.

Projekt planu w przeważającej części wyznacza tereny dla zachowania i realizacji różnych form zieleni: 1Z – 7Z -tereny zieleni, 1ZP- teren zieleni urządzonej, 1L- teren lasu. Po zachodniej stronie ulicy 11 Listopada, plan zamienia dotychczas wyznaczony w planie obowiązującym teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na teren zieleni urządzonej 1ZP i teren wód powierzchniowych śródlądowych 1WS. Zmiana dotyczy gruntu gminnego, który jest porośnięty w dużej części zielenią wysoką. W pozostałym zakresie, plan wyznacza teren drogi zbiorczej 1KDZ (ulica 11 Listopada) oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych 1WS – 4WS, które zabezpieczają funkcjonalnie istniejące rowy melioracyjne, również w zakresie ich konserwacji i dostępności do nich.

Przyjęte rozwiązania projektowe pozwolą zapobiec wprowadzaniu zabudowy na tereny dotychczas niezagospodarowane, chroniąc szczególnie wartościowe pod względem przyrodniczym i krajobrazowym kompleksy zadrzewień. Stworzony w ten sposób zespół zieleni w obszarze planu będzie miał pozytywny wpływ na miejski ekosystem, w szczególności w relacji z przyległym osiedlem mieszkaniowym. Na obszarze, gdzie obecnie nie ma obowiązującego planu miejscowego, tj. po wschodniej stronie ulicy 11 Listopada, istniejący kompleks cennej przyrodniczo dzikiej zieleni zyska planistyczne uregulowanie, które da podstawę ochrony prawnej. Dodatkowo ochroną objęto istniejące szpalery drzew zlokalizowane wzdłuż pasa drogowego na terenie 1KDZ, a także fragment lasu o powierzchni 0,6 ha (teren 1L). Ze względu na cel planu i istniejące uwarunkowania, nie ma potrzeby wyznaczania nowych, odrębnych terenów komunikacyjnych. Dostępność komunikacyjna obszaru planu opiera się na ulicy 11 Listopada, sklasyfikowanej jako droga zbiorcza i przebiegającej przez centralną część planu w układzie wertykalnym. Po jej wschodniej stronie, na terenach zieleni Z i terenach wód powierzchniowych śródlądowych WS wyznaczono korytarz komunikacyjny, zapewniający rezerwę terenu pod ewentualną budowę dodatkowej jezdni, w przypadku wystąpienia takich potrzeb rozwojowych i funkcjonalnych układu komunikacyjnego w tej części miasta. Na obszarze planu zaprojektowano również system głównych powiązań pieszo-rowerowych, które umożliwią sprawne poruszanie się w granicach obszaru objętego planem w powiązaniu z otoczeniem,

a jednocześnie usprawnią obsługę techniczną przyległych rowów melioracyjnych, co jest koniecznością do ich prawidłowego utrzymania i ochrony.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, obszar opracowania planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, która obejmuje tereny potencjalnych odkryć archeologicznych. W granicach planu zlokalizowane jest również stanowisko archeologiczne nr 12/171/79-27 AZP (osada - pradzieje, późne średniowiecze, okres nowożytny) wraz ze strefą ochronną, wskazaną na rysunku planu miejscowego. Ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne zarówno w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, jak i na obszarze stanowiska archeologicznego oraz w jego strefie ochrony.

Obszar objęty planem nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. W najbliższym sąsiedztwie opracowania występują: sieć wodociągowa rozdzielcza oraz sieć gazowa niskiego i średniego ciśnienia, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu II stopnia, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rowy i linie kablowe energetyczne średniego i niskiego napięcia. Dla nowych użytkowników obowiązuje, przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, uwzględnienie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika. Zachowuje się przebieg cieków, które pełnią funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych oraz są ważnym elementem gospodarowania wodami opadowymi. 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. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Dla części wód opadowych i roztopowych, których ww. zagospodarowanie nie było możliwe, dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, a w przypadku ich braku do kanalizacji ogólnospławnej.

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 na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §10 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 analizie ekonomicznej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi uwzględnienie obecnego sposobu użytkowania terenu i ochronę obszarów istniejących, wysokich zadrzewień oraz rowów melioracyjnych poprzez wyznaczenie terenów publicznych dla realizacji różnych form zieleni: terenów zieleni 1Z – 7Z, terenu zieleni urządzonej 1ZP, terenu lasu 1L oraz wód powierzchniowych śródlądowych 1WS – 4WS. Dla realizacji potrzeb publicznych związanych z budową miejskiego układu drogowego wyznaczony został teren drogi zbiorczej 1KDZ. Plan zabezpiecza realizację aktualnych oczekiwań społecznych oraz potrzeb ogólnomiejских, związanych z kształtowaniem zieleni, powierzchni przepuszczalnych i aktywnych retencyjnie oraz zapewnianiem powiązań komunikacyjnych, w tym pieszo-rowerowych.

Na obszarze opracowania planu zgodnie z aktualizacją map zagrożenia powodziowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Nie występują także obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, 1940

oraz z 2025 r. poz. 884). Przedmiotowy obszar wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ występują tutaj obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, w tym również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 31 października 2024 r. do dnia 22 listopada 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 wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanu wykazu wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

W wyznaczonym terminie do projektu planu wpłynęły dwa wnioski osób fizycznych, które dotyczyły przeznaczenia całego obszaru opracowania z wyjątkiem drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ na tereny zieleni oraz wód.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu 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;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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.

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

Projekt planu nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu 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 sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.

Z CAŁYMI
W DZIAŁU
Tomasz Smoliński

