

## Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XV/296/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Żwirowej i Dziewannowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 73).

Obszar objęty przystąpieniem znajduje się w zachodniej części Wrocławia, na osiedlu Jerzmanowo – Jarnołtów – Strachowice – Osiniec. Przystąpienie obejmuje obszar w obrębie geodezyjnym Jerzmanowo o powierzchni ok. 10,4 ha. Granice przystąpienia przebiegają od zachodu wzdłuż ulicy Żwirowej i terenu Zakładów Chemicznych Złotniki, od północy wzdłuż linii kolejowej, a od południa wzdłuż ul. Dziewannowej.

Przystąpieniem objęto teren niezabudowany, w przeważającej części niezagospodarowany. Obszar ten cechuje się znacznym udziałem terenów zieleni, w tym zieleni wysokiej, a także występowaniem sieci rowów melioracyjnych, stawu oraz zbiornika wodnego. Ponadto zachowały się również pozostałości dawnej bocznic kolejowej oraz prywatna droga o nawierzchni asfaltowej, obecnie obsługująca Zakłady Chemiczne Złotniki, a także droga gruntowa od ul. Dziewannowej wzdłuż Zakładów Chemicznych Złotniki.

Działki znajdujące się na opracowanym obszarze w przeważającej części są własnością Gminy. Mały fragment obszaru planu miejscowego stanowi własność innych osób prawnych.

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 jednostce urbanistycznej E16 Żerniki Przemysłowe, w obszarze o przeznaczeniu przemysłowym AG. Według *Studium...* w jednostce urbanistycznej należy dążyć do uzupełnienia i rozwoju kompleksów zabudowy przemysłowej i usługowej o spójnym układzie urbanistycznym, wyposażonych w zielen izolacyjną minimalizującą uciążliwości dla jednostek sąsiednich.

W granicach objętych przystąpieniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obszaru rozwoju Złotniki Przemysłowe we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XI/233/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2007 r. (plan nr 262 w SIP). Zgodnie z obowiązującym planem, w granicach przystąpienia wyznaczono tereny aktywności gospodarczej oznaczone symbolem AG o szerokim zakresie działalności przemysłowych i usługowych. Wyznaczono także teren KK, obejmujący linię kolejową wraz z bocznicą oraz zieleni.

Opracowywany plan miejscowy obejmuje część wcześniej podjętego przystąpienia, przyjętego uchwałą Nr LXVIII/1639/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Żwirowej oraz alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ulicy Jerzmanowskiej we Wrocławiu (plan nr 799 w SIP). Podjęcie nowego przystąpienia dla opracowania przedmiotowego planu miejscowego skutkowało utratą mocy na tym obszarze ww. wcześniejszego przystąpienia.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzanie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Celem podjęcia zmiany planu w granicach przystąpienia jest rezerwa terenu dla przestrzeni magazynowej, dostosowanej do potrzeb miasta w sytuacjach kryzysowych. Przystąpienie odpowiada współczesnym wymogom oraz standardom kształtowania jakości i bezpieczeństwa publicznego, a także zrównoważonego rozwoju i racjonalnego wykorzystywania zasobów gminy. Dodatkowo prace projektowe uwzględniają potrzeby związane z ochroną terenów zieleni i powierzchni biologicznie czynnej, istotnych z punktu widzenia przeciwdziałaniu zmianom klimatycznym, w tym w zakresie zagospodarowania wód opadowych, retencji i zabezpieczania powierzchni przepuszczalnych i chłonnych dla wód opadowych i roztopowych. Plan umożliwi korektę regulacji funkcjonalno-przestrzennych, dostosowując je do nowych potrzeb oraz aktualnych uwarunkowań w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej, wzajemnych relacji i współzależności z otoczeniem, zgodnie z nowymi wymogami formalno-prawnymi.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczone symbolami 1P i 2P, przeznaczone pod lokalizację obiektów produkcji przemysłowej, składów oraz magazynów. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenie 1P dopuszczono gastronomię, produkcję energii (wyłącznie elektrownie słoneczne), komunikację drogową wewnętrzną i komunikację kolejową. Za pomocą rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych (nieprzekraczalne linie zabudowy, korytarz infrastruktury technicznej, strefy zieleni, szpalery drzew, drzewa do zachowania) określono zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego projektem planu, w sąsiedztwie Zakładów Chemicznych Złotniki, zaprojektowano drogę dojazdową 1KDD, dla której przewidziano korytarz w liniach rozgraniczających o szerokości 29 m. Zapewni ona potrzebną obsługę komunikacyjną dla projektowanych terenów produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, a także dla istniejących Zakładów Chemicznych Złotniki. Zabezpiecza również potrzeby związane z lokalizacją miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych. Teren drogi dojazdowej 1KDD wyznaczono jako teren inwestycji celu publicznego.

W północnej części obszaru planu wyznaczono teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem 1KKK, stanowiący rezerwę terenu wzdłuż linii kolejowej nr 275 relacji Wrocław-Gubin Płd., zlokalizowanej poza granicami opracowania planu miejscowego. Zabezpiecza on potrzeby funkcjonalno-przestrzenne dla utrzymania i rozwoju infrastruktury kolejowej dla działającej linii kolejowej, w tym budowę dodatkowego toru. Biorąc pod uwagę charakter projektowanych terenów produkcji przemysłowej lub składów i magazynów o ważnym znaczeniu strategicznym dla miasta, dopuszczono możliwość wykorzystania dawnej boczniczy w tym rejonie i obsługi projektowanych funkcji transportem kolejowym, w przypadku zaistnienia takich potrzeb oraz warunków technicznych i formalno-prawnych. Znalazło to odzwierciedlenie w ustaleniach planu, w którym dopuszczono komunikację kolejową na terenach 1P, 1KDD i 1Z. Przebieg pozostałości dawnej boczniczy kolejowej ujęto w korytarzu komunikacyjnym [kk] na terenach 1KDD i 1Z. Przyjęte rozwiązania umożliwiają zachowanie potencjalnej obsługi terenów produkcyjnych transportem kolejowym.

Istotnym elementem projektu planu miejscowego jest zachowanie i ochrona istniejącej zieleni oraz sieci melioracji. Na południe od terenu komunikacji kolejowej wyznaczono teren zieleni oznaczony symbolem 1Z, obejmujący zieleni wysoką występującą na jego przeważającej powierzchni. Zbiornik wodny znajdujący się w obrębie terenów zieleni w tej części planu miejscowego uwzględniono wyznaczając go w formie odrębnego terenu wód powierzchniowych (1WS). Dodatkowo w południowej części planu miejscowego wyznaczono teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni (1WS-Z), obejmujący istniejącą zieleni wysoką oraz staw. Tereny 1WS, 1WS-Z i 1Z wyznaczono jako tereny inwestycji celu publicznego.

Na terenie 1P istniejące rowy melioracyjne zostały ujęte w korytarzu infrastruktury technicznej [it], co pozwala na ich zachowanie oraz dalsze funkcjonowanie, przy jednoczesnym wpisaniu ich w nowy układ kompozycyjny całego założenia i wykorzystaniu ich potencjału i właściwości związanych

odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych. Ochronę istniejącej zieleni oraz zabezpieczenie rozwiązań służących zachowaniu wartości przyrodniczych obszaru uwzględniono zarówno poprzez wyznaczenie terenów I WS-Z oraz I Z, które chronią te większe powierzchniowo tereny zieleni, ale także poprzez kształtowanie na innych terenach regulacji funkcjonalno-przestrzennych i określenie: linii zabudowy, stref zieleni, szpalerów drzew oraz pojedynczych drzew przeznaczonych do zachowania. Wzmocniono w znacznym stopniu otulinę przyrodniczą wzdłuż rowów melioracyjnych w formie wydzielonych stref zieleni, co wraz z liniami zabudowy, odpowiednio zabezpiecza właściwe odsunięcie zabudowy od rowów i istniejących struktur przyrodniczych. Projekt planu miejscowego dąży do zachowania istniejących wartościowych zespołów zieleni, przy jednoczesnym umożliwieniu racjonalnego ich włączenia w układ planowanej zabudowy produkcji przemysłowej, składów i magazynów. Założeniem jest zapewnienie elastycznych możliwości inwestycyjnych przy uszanowaniu wymogów zrównoważonego rozwoju.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Przyjęte rozwiązania projektowe chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi, zabezpieczają poszczególne składowe jego struktury i równocześnie ustalają zasady jego rozwoju w ściśle określonej formie i miejscu.

W projekcie planu uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Wskazano obowiązek stosowania zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Wyznaczono strefy zieleni, szpalery drzew oraz drzewa do zachowania, a także ustalono obowiązek wyposażenia parkingów terenowych w zieleni wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych.

W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu miejscowego stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do znaczącego pogorszenia jakości środowiska na przedmiotowym obszarze. Projekt planu wyznacza pojedyncze drzewa do zachowania oraz nowe szpalery drzew towarzyszące ciągom komunikacyjnym. Gęste zadrzewienia i wody powierzchniowe występujące w północnej oraz południowej części omawianego obszaru zostały objęte terenami zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni, co ochroni je przed zabudową. Projekt planu miejscowego sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

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 położony jest poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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

Na przedmiotowym obszarze wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM oraz OW, w których ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

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 5 projektu uchwały jako wyraz uniwersalnego projektowania, uwzględniającego wszystkich użytkowników przestrzeni.

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.

Na terenie objętym projektem planu miejscowego występuje infrastruktura techniczna. 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 projekcie określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na całym obszarze, a także ustalając m. in. odprowadzanie 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, rozsączenie 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. W ramach odnawialnych źródeł energii dopuszczono instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego, których realizację plan miejscowy umożliwia wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

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 ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 9 czerwca 2025 r. do dnia 30 czerwca 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.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Żwirowej i Dziewannowej we Wrocławiu złożono 1 wniosek, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wniosek dotyczył:

- wyznaczenia drogi dojazdowej z placem do zawracania oraz z miejscami postojowymi dla samochodów ciężarowych,
- zmianę przeznaczenia działki nr 12/5, z funkcji komunikacji kolejowej na funkcję produkcji przemysłowej, z dopuszczeniem przeznaczenia na cele parkingowe.

Wnioski, wraz ze sposobem ich rozpatrzenia, są ujęte w wykazie wniosków, który jest publikowany w Biuletynie Informacji Publicznej przed rozpoczęciem etapu konsultacji społecznych.

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 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.

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 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 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*