

## Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXI/408/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Złotnickiej i Żwirowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 189).

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni około 21,6 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w południowej części osiedla Leśnica i obrębu geodezyjnego Złotniki i obejmuje działki będące w większości własnością Gminy. Przeważającą powierzchnię obszaru planu miejscowego stanowi Park Złotnicki.

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 prawie w całości w obszarze zieleni dominującej Z1, gdzie 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, a także do kształtowania pasmowego systemu nadrzecznych krajobrazów zieleni urządzonej i naturalnej wraz z infrastrukturą rekreacyjno-wypoczynkową. 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. Niewielki fragment przedmiotowego obszaru, położony w jego północno-wschodniej części, znajduje się w jednostce urbanistycznej E23 Złotniki w obszarze mieszkaniowym M.

Obszar objęty projektem planu od północy graniczy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Żwirowej we Wrocławiu (uchwała nr LIV/3245/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r. – w SIP plan nr 265). Od strony wschodniej obszar przystąpienia przylega do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kieleckiej oraz ulicy Kamiennogórskiej we Wrocławiu (uchwała nr XIX/397/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 1 grudnia 2011 r. – w SIP plan nr 400) oraz do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Złotnickiej we Wrocławiu (uchwała nr LIV/3246/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r. – w SIP plan nr 264). Od strony południowej, po drugiej stronie linii kolejowej, położony jest plan dla zachodniej części obszaru rozwoju Złotniki Przemysłowe we Wrocławiu (uchwała Nr XI/233/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2007 r. – w SIP plan nr 262) oraz obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Żwirowej i Dziewannowej we Wrocławiu (uchwała Nr XV/296/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 marca 2025 r. – w SIP plan nr 868).

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 ochrona Parku Złotnickiego i przyległej do niego zieleni o dużych walorach przyrodniczych. Założeniem jest kształtowanie spójnej całości przyrodniczej przy uwzględnieniu zależności funkcjonalno-przestrzennych oraz integracji z miejskim systemem zielono-niebieskiej infrastruktury. Planuje się zabezpieczenie możliwości związanych z wykorzystaniem powierzchni biologicznie czynnej dla potrzeb zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Plan będzie

wpisujący się w założenia idei zrównoważonego rozwoju i przeciwdziałania zmianom klimatycznym w relacji z przyległym osiedlem mieszkaniowym.

W obszarze objętym planem znajduje się przede wszystkim Park Żłotnicki wraz z placami zabaw oraz boiskami, hotel pracowniczy położony przy ulicy Żwirowej 58, a także stacja gazowa i transformatorowa. Do planu włączono także obszar usytuowany pomiędzy ulicami Żłotnicką i Solińską oraz ciekim wodnym Ryńka, który jest obecnie zajmowany przez zieleń naturalną. Ze względu na szczególne położenie tego obszaru, który stanowi przedpole parku, wyznaczono tu teren zieleni jako bufor krajobrazowy i funkcjonalny parku, przestrzeń retencji i spowolnienia spływu wód opadowych i roztopowych oraz obszar wspierający zasilanie cieków wodnych Ryńka. Dodatkowo dopuszczono tu usługi gastronomii oraz jako przeznaczenie uzupełniające usługi sportu i rekreacji, przy założeniu, że udział powierzchni zabudowy nie będzie większy niż 5%, a udział powierzchni biologicznie czynnej będzie stanowić co najmniej 70%. W miejscu istniejącego hotelu pracowniczego dopuszczono usługi turystyki i gastronomii.

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 jego ewentualnego uzupełnienia w ściśle określonej formie i miejscu.

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 vegetację 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. Projekt planu miejscowego sporządzony został zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Wprowadzane w planie miejscowym funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów zgodne są z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Ocenia się, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do znaczącego pogorszenia jakości środowiska. Na obszarze opracowania zaznaczono 8 dębów, które zostały uznane za pomniki 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 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. Część obszaru objętego planem miejscowym ujęta jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Żłotniki wraz z parkiem podworskim oraz jako Park krajobrazowy popałacowy. Wprowadzono strefę ochrony zabytków archeologicznych OW na całym obszarze planu.

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 § 12 pkt 4 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.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. W rejonie opracowania i w najbliższym jego sąsiedztwie występują: sieć gazowa niskiego i średniego ciśnienia oraz średniego podwyższonego ciśnienia, stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia oraz kablowe linie energetyczne niskiego i średniego napięcia, sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć

kanalizacji deszczowej i rowy. 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 §13 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 wyłącznie 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 sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 17 listopada do dnia 9 grudnia 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 planu miejscowego zostały złożone 2 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioski dotyczyły przeznaczenia nieruchomości prywatnej położonej pomiędzy ulicami Żłotnicką i Solińską oraz ciekim wodnym Ryńką na zabudowę mieszkaniową w formie 5 budynków wolnostojących, a także rozwiązań komunikacyjnych, które nie odpowiadają zielonemu charakterowi tego rejonu. Wnioski te nie zostały uwzględnione. Dodatkowo Rada Osiedla Leśnica podjęła uchwałę nr LIV/425/25 z dnia 1 września 2025 r., w której postuluje wyłączenie całego obszaru z zabudowy i przeznaczenie go pod zieleń parkową Parku Żłotnickiego.

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.

W trakcie prac projektowych uwzględniono także wnioski wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych 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.

DYREKTOR WYDZIAŁU  
URBANISTA MIASTA  
  
Przemysław Matyja