

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kosmonautów i alei Architektów we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXI/409/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kosmonautów i alei Architektów we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025r. poz. 190).

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zachodniej części Wrocławia, na osiedlu Leśnica, w sąsiedztwie Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i Stadionu Miejskiego, na południe od Kąpieliska Glinianki. Przystąpienie obejmuje obszar w obrębie geodezyjnym Żerniki o powierzchni około 1,6 ha. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w północnej części osiedla modelowego Nowe Żerniki, gdzie od 2012 r. postępują inwestycje związane z budową i rozwojem kompleksowego zespołu mieszkaniowego z usługami i zielenią. Granica obszaru planu przebiega od północy wzdłuż ulicy Kosmonautów, od zachodu wzdłuż Alei Architektów, od południa graniczy z terenami usługowymi, a od wschodu przebiega wzdłuż terenów ogródków działkowych R.O.D „Aronia”. Obszar objęty planem miejscowym jest niezabudowany, porośnięty zielenią wysoką.

Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego to przede wszystkim nieruchomości stanowiące własność gminy oraz w mniejszej części, własność gminy w zarządzie, użytkowaniu. Przedmiotowy plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Cały obszar opracowania przeznaczony został na cele publiczne, a przyjęte rozwiązania projektowe bazują na utrzymaniu i ochronie istniejącej zieleni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbaną o poszanowanie prawa własności.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętą uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej E10 Nowe Żerniki, w obszarze przeznaczeń-obszar usługowy U. W ramach wyzwań dla jednostki urbanistycznej wskazano m.in. zachowanie odpowiedniej proporcji między nowo powstającą zabudową a terenami zieleni, z uwzględnieniem strefy buforowej dla zabudowy mieszkaniowej od ulicy Kosmonautów.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnego odcinka Trasy Targowej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XXXI/703/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2012 r. (plan nr 476 w SIP). Teren objęty granicą opracowania planu miejscowego, w obowiązującym planie miejscowym jest oznaczony symbolem 6U i jest przeznaczony pod realizację zabudowy usługowej o szerokim zakresie funkcjonalnym, w którym mieści się: handel detaliczny małopowierzchniowy, gastronomia, hotele, usługi drobne, ale też przeznaczenia o charakterze kulturowym, naukowym, rozrywkowym oraz z zakresu opieki zdrowotnej.

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

Celem opracowania planu miejscowego jest weryfikacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego i ochrona istniejącej zieleni wysokiej, w tym starego drzewostanu, a także stworzenie możliwości do jej użytkowania jako ogólnodostępnej, urządzonej przestrzeni, służącej dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców całego osiedla. Przystąpienie jest odpowiedzią na petycję złożoną przez Komitet Społeczny „Zielone Nowe Żerniki” w sprawie ochrony na tym terenie starego drzewostanu

oraz utworzenia zieleni parkowej na potrzeby mieszkańców osiedla Nowe Żerniki (WuWa2) we Wrocławiu.

Na obszarze całego planu miejscowego wyznaczono jeden teren przeznaczony pod zielenią urządzonej o symbolu 1ZP. Jako przeznaczenie uzupełniające, w wydzieleniu wewnętrznym zlokalizowanym na południu terenu, dopuszczono usługi sportu i rekreacji w formie nieprzykrytych dachem budowli sportowych i terenowych urządzeń sportowych, co pozwoli na stworzenie łatwo dostępnej przestrzeni rekreacyjnej przy jednoczesnym zachowaniu istniejącej zieleni. Na terenie planu miejscowego dopuszcza się ciągi pieszo rowerowe, które zapewnią powiązania z otoczeniem oraz wpłyną pozytywnie na dostępność komunikacyjną obszaru. Ten typ zagospodarowania umożliwi wykreowanie zielonej przestrzeni wspólnej, której obecność realizuje założenia modelowego osiedla WuWa2 oraz odpowiada na wyzwania dla jednostki określone w dokumencie *Studium*.

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. Całość obszaru przeznaczona została pod zielenią urządzonej, celem zabezpieczenia istniejącego drzewostanu. Dla terenu 1ZP wymaga się zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%. Działania planistyczne wpłyną pozytywnie na kształtowanie warunków klimatu lokalnego zabezpieczając istniejący teren zieleni przed intensywną zabudową oraz pielęgnując rosnące na wskazanym terenie drzewa. 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. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan miejscowy 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.

Przedmiotowy obszar objęty jest w całości strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Na rysunku planu wskazano granicę stanowiska archeologicznego nr 217 - „K” – ślad osadniczy – późny okres lateński, kultura przeworska, pradziej, XIII – XIV wiek.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństw ludzi i mienia. W uchwale ujęto potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określonych w §10 pkt 3.

Obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością do infrastruktury komunikacyjnej. Dostępność samochodową zapewnia ulica Kosmonautów, będąca ulicą krajową oraz główną trasą wylotową na zachód Wrocławia, jak i Aleja Architektów będąca wjazdem do osiedla Nowe Żerniki. Na wschód od obszaru zlokalizowana jest Autostradowa Obwodnica Wrocławia (A8) łącząca południowe i północne części miasta. Połączenia komunikacji zbiorowej realizowane są za pomocą ul. Kosmonautów, wzdłuż której dostępne są połączenia autobusowe i tramwajowe, a ich przystanki

zlokalizowane są w sąsiedztwie obszaru opracowania. Dostępność komunikacji publicznej rozwijana będzie również za pośrednictwem planowanej nowej trasy tramwajowej wzdłuż Alei Architektów oraz zajezdni planowanej na południu osiedla. W bezpośrednim otoczeniu obszaru dostępność ciągów pieszo - rowerowych jest niewystarczająca, co kontrastuje z dobrze skomunikowaną pozostałą częścią osiedla Nowe Żerniki. Wprowadzone w projekcie planu korytarze pieszo - rowerowe zapewnią ciągłość komunikacyjną z już istniejącymi ciągami, co wpłynie pozytywnie na dostępność obszaru planu jak i sąsiednich terenów.

Obszar objęty planem nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. W najbliższym sąsiedztwie występują: sieć ciepłownicza, sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne. W zakresie systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci uzbrojenia, przy czym przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowa sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i innych inżynierskich. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej. Ustalenia planu zobowiązują do odprowadzenia ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, przy uwzględnieniu przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych wymogu stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód 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. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt planu umożliwi rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej 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, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 1 października 2025 roku do 22 października 2025 roku;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii;
- udostępnianie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kosmonautów i alei Architektów nie złożono żadnego wniosku.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie 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 oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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.

Projekt planu miejscowego uwzględnia również wnioski wynikające z analiz: środowiskowej i społecznej, komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz z opracowania ekofizjograficznego.

Plan miejscowy 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).

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).

Plan miejscowy jest sporządzony 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 nie zawiera danych prawnie chronionych.

Z-CA DYREKTORA
WYDZIAŁU
Tomasz Smoliński