

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kęblówickiej, Jana Klemensa Branickiego i Augustyna Kośnego oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr LXXVIII/2041/24 z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kęblówickiej, Jana Klemensa Branickiego i Augustyna Kośnego oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 37).

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. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej *E15 Jerzmanowo-Jarnołów*, w obszarze przeznaczeń mieszkaniowym o indywidualnym stylu zamieszkiwania oraz w granicach obszaru *Z Zieleń dominująca*. 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*...

Na obszarze opracowania nie ma obowiązujących planów miejscowych, natomiast w jego bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują: po stronie południowej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Augustyna Kośnego i Jarnołtowskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LXXV/1942/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 r.; po stronie wschodniej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego Jerzmanowo-Jarnołów we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XLV/1369/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2010 r.; po stronie wschodniej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Piółunowej i Jana Karola Chodkiewicza oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XII/289/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2021 r.; po stronie północno-wschodniej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ratyńskiej i Wojska Polskiego oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LXII/1452/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r.

Celem planu jest ochrona cennych przyrodniczo terenów wzdłuż rzeki Bystrzycy, a także wprowadzenie regulacji funkcjonalno-przestrzennych oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu spójnych z kierunkami przyjętymi w *Studium*..., pozwalających na dopełnienie struktury rozwijającego się osiedla zabudowy jednorodzinnej w sposób zrównoważony, nawiązujący do skali i charakteru zabudowy sąsiednich obszarów dawnych wsi oraz zabezpieczenie dostępu do ujęć wody pitnej.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 56 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w granicach osiedla Jerzmanowo-Jarnołów-Strachowice-Osiniec, w obrębach geodezyjnych Jerzmanowo i Jarnołów, pomiędzy ulicami Kęblówicką, Koronną, Jana Klemensa Branickiego i Augustyna Kośnego oraz rzeką Bystrzycą. Na zagospodarowanie obszaru składają się: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ulicy Augustyna Kośnego, Rodzinny Ogród Działkowy (ROD) „Nasturcja”, grunty rolne, a także odcinek rzeki Bystrzycy, który wraz z otaczającymi go terenami stanowi część Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” i Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Łęgi nad Bystrzycą” (PLH020103).

Obszar opracowania jest średnio zróżnicowany pod względem struktury własności. Dolina rzeczna stanowi własność częściowo Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR), częściowo Skarbu Państwa w zarządzie Polskiego Gospodarstwa Leśnego (PGL) Lasy Państwowe i częściowo Gminy Wrocław. Działki, na których zlokalizowana jest rzeka Bystrzyca znajdują się we własności Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego (PGW) Wody Polskie. Teren ROD należy do Gminy w zarządzie Polskiego Związku Działkowców (PZD). Istniejące pasy drogowe oraz wydzielony pas terenu wzdłuż granic doliny rzecznej stanowią własność Gminy Wrocław w zarządzie

Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM). W centralnej części obszaru opracowania znajduje się duża działka we własności KOWR. Pozostałe nieruchomości znajdują się w większości we władaniu osób fizycznych.

Obszar opracowania charakteryzuje się ograniczoną dostępnością samochodową oraz bardzo słabą dostępnością pieszą i komunikacji zbiorowej. Istniejący układ drogowy składa się z ulicy Augustyna Kośnego oraz podłączonych do niej ulic Koronnej i Jana Klemensa Branickiego. Ulica Augustyna Kośnego, zlokalizowana we wschodniej części obszaru opracowania, stanowi główną drogę doprowadzającą ruch do tej części osiedla. Od strony południowej do granic projektu planu dochodzą również ulice Kębłowska i Krobielowicka, aktualnie w formie dróg śródpolnych. Obsługa komunikacyjna istniejącej zabudowy jednorodzinnej odbywa się poprzez ulicę Augustyna Kośnego. ROD „Nasturcja” obsługiwany jest przez ulicę Krobielowicką. Istniejące drogi publiczne nie zachowują obecnych standardów w zakresie szerokości pasa drogowego, czego konsekwencją jest m.in. brak wyposażenia w chodniki i infrastrukturę rowerową. Szerokość pasów drogowych ulic Koronnej i Jana Klemensa Branickiego przy skrzyżowaniach z ulicą Augustyna Kośnego wynosi odpowiednio 4,5 i 3,5 m, co stanowi istotne ograniczenie komunikacyjne dla rozwijającego się osiedla. W granicach obszaru opracowania nie ma przystanków komunikacji zbiorowej. Najbliższe przystanki autobusowe znajdują przy ulicy Augustyna Kośnego (w kierunku wschodnim od granic obszaru opracowania) oraz przy ulicy Jarnołtowskiej (w kierunku południowym od granic obszaru opracowania).

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, realizując cel przystąpienia, zasadniczo oparto na trzech podstawowych założeniach: (1) ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny rzeki Bystrzycy wraz ze zwiększeniem jej dostępności rekreacyjnej, (2) zrównoważone dopełnienie istniejącego układu urbanistycznego osiedla Jerzmanowo oraz (3) zabezpieczenie terenu pod planowany zakład uzdatniania wody z uwzględnieniem minimalizacji konfliktów funkcji infrastrukturalnych i mieszkaniowych. W związku z tym, w projekcie planu wyznaczono w większości tereny zieleni naturalnej i urządzonej, uzupełnione terenami ciągów pieszo-rowerowych. Oprócz tego, w sąsiedztwie istniejącej lub zaplanowanej w sąsiednich planach miejscowych zabudowy, wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mające zapewnić im optymalną obsługę komunikacyjną tereny dróg publicznych i wewnętrznych. Ponadto, w części centralnej obszaru opracowania wyznaczono teren obiektu uzdatniania wody, izolując go od zabudowy mieszkaniowej dodatkowymi strefami i terenami zieleni.

Pierwsze założenie zrealizowano poprzez wyznaczenie terenów: wód powierzchniowych (1WS i 2WS), które objęły koryto rzeki Bystrzycy, wód powierzchniowych lub zieleni (1WS-Z) w obszarze starorzecza rzeki Bystrzycy, a także zieleni (1Z i 2Z), zieleni naturalnej (1ZL, 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN i 7ZN), urządzonej (1ZP i 2ZP), naturalnej lub urządzonej (1ZN-ZP, 2ZN-ZP i 3ZN-ZP) i leśnej (1L). W ramach wszystkich ww. terenów nie dopuszczono nowej zabudowy oraz ustalono parametry powierzchni biologicznie czynnej sankcjonujące dominację funkcji przyrodniczej. Tereny 1WS i 2WS wyznaczono zgodnie z zasięgiem granic nieruchomości PGW Wody Polskie powiększonym o fragmenty obszarów obejmujących koryto rzeki Bystrzycy zlokalizowane poza granicami tych nieruchomości. Fragment starorzecza, znajdujący się również we własności PGW Wody Polskie, objęto terenem 1WS-Z ponieważ charakteryzuje się on istotnym udziałem zieleni wysokiej, co czyni go elementem zasadniczo różniącym się od aktywnego koryta rzeki Bystrzycy. Teren 1L został wyznaczony ze względu na fakt, iż obejmuje użytek leśny znajdujący się we własności PGL Lasy Państwowe. Pozostałe fragmenty doliny rzecznej, zlokalizowane wewnątrz terasy zalewowej, objęto terenami zieleni naturalnej (1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN i 7ZN), ponieważ funkcja ta jest zgodna ze stanem istniejącym i w największym stopniu pozwala na ochronę walorów przyrodniczych obszarów zieleni w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” i obszaru Natura 2000. W przypadku ww. terenów zdecydowano się nie wprowadzać dodatkowych przeznaczeń, które zostały dopuszczone w *Studium...* dla strefy zieleni dominującej, ze względu na: (1) istotę celu przystąpienia i istniejącą formę ochrony przyrody, (2) szeroki zakres przestrzenny obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz (3) peryferyjny charakter terenu implikujący brak racjonalnych przesłanek dla realizacji funkcji usługowych. Poza doliną rzeczna, w kontekście przeznaczeń związanych z zielenią, uelastyczniono możliwości zagospodarowania terenu ze względu na bliższe sąsiedztwo z planowanymi terenami mieszkaniowymi. W tym celu wyznaczono tereny zieleni (1Z i 2Z), zieleni naturalnej lub zieleni

urządzonej (1ZN-ZP, 2ZN-ZP, 3ZN-ZP), tereny zieleni urządzonej (1ZP i 2ZP) oraz teren ogrodów działkowych (1ZD). Tereny 1ZN-ZP, 2ZN-ZP i 3ZN-ZP wyznaczono na gruntach prywatnych zasadniczo ze względu na konieczność zachowania zgodności projektu planu ze *Studium...* – obszary te zlokalizowane są bowiem w strefie zieleni dominującej, która prawnie wyklucza możliwość dopuszczenia w planie miejscowym funkcji m.in. mieszkaniowych. Wyjątek stanowią funkcje egzystujące w strefie zieleni dominującej w stanie istniejącym. W tym przypadku *Studium...* dopuszcza możliwość usankcjonowania takiej funkcji w planie miejscowym, jednak bez możliwości jej wzmocnienia. W regułę tę wpisuje się zabudowa mieszkaniowa i usługowa zlokalizowana w granicach terenu 3ZN-ZP. W tym przypadku, ze względu na stan istniejący, dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz usługi rzemieślnicze, opatrując ją wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiadającymi istniejącemu zagospodarowaniu. Na gruntach poza doliną rzeczną znajdujących się we własności podmiotów publicznych wyznaczono tereny 1ZP, 2ZP i 1ZD. Terenem 1ZP objęto działkę przylegającą od strony północnej do ROD „Nasturcja”, ze względu na zasadność usankcjonowania jej otwartego dostępu, biorąc pod uwagę sąsiedztwo z wyznaczonym obok publicznym ciągiem pieszo-rowerowym (1KP). Terenem 2ZP z kolei objęto północną połowę działki KOWR z uwagi na występujące na tym obszarze zwarte, silnie zintegrowane z doliną rzeczną zadrzewienia. ROD „Nasturcja” objęto terenem 1ZD, usankcjonując lokalizację ogrodów jako cennego miejsca rekreacji i integracji mieszkańców osiedla. Największą elastyczność w zakresie kształtowania zieleni zapewniono w przypadku gruntów prywatnych najsilniej związanych z mieszkaniową częścią projektowanego założenia urbanistycznego znajdujących się poza strefą zieleni dominującej określoną w *Studium...* W ich zakresie wyznaczono tereny 1Z i 2Z, które poza zielenią urządzoną i naturalną, dopuszczają klasę przeznaczenia „teren ogrodów działkowych”. Dzięki temu zagwarantowano w projekcie planu możliwość rozwoju funkcji związanej z ogrodnictwem miejskim rekompensując jednocześnie brak możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wynikający z sąsiedztwa z planowanym zakładem uzdatniania wody. Spośród terenów zieleni i wód powierzchniowych wyznaczonych w projekcie planu, jako inwestycje celu publicznego wskazano tereny znajdujące się w rękach podmiotów publicznych. Całą strukturę obszarów zieleni uzupełniono siecią ciągów pieszo-rowerowych w postaci terenów (1KP, 2KP, 3KP i 4KP), dzięki czemu podniesiono dostępność i walory rekreacyjne doliny rzecznej.

W zakresie drugiego założenia, związanego z dopełnieniem struktury urbanistycznej osiedla Jerzmanowo, wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW), teren usług (1U) oraz tereny: drogi zbiorczej (1KDZ), drogi dojazdowej (1KDD) i dróg wewnętrznych (1KR, 2KR i 3KR) zapewniających optymalną obsługę projektowanych terenów mieszkaniowych. Tereny te wyznaczono jako kontynuację zabudowy ustalonej w sąsiednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Augustyna Kośnego i Jarnołtowskiej we Wrocławiu, która racjonalizuje zasadność realizacji północnego fragmentu układu drogowego wyznaczonego w tym planie oraz pozwala na wykreowanie czytelnych granic osiedla Jerzmanowo w sposób zrównoważony. W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wprowadzono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu na poziomie 15-20% powierzchni zabudowy, 0,4-0,5 nadziemnej intensywności zabudowy, 10 m wysokości zabudowy i 50-55% powierzchni biologicznie czynnej. Wartości wskaźników zostały zmniejszone względem sąsiednich planów miejscowych, w szczególności względem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Augustyna Kośnego i Jarnołtowskiej we Wrocławiu, ze względu na: (1) bliższe sąsiedztwo z doliną rzeki Bystrzyca, która zgodnie z istotą celu przedmiotowego projektu planu, istniejącymi formami ochrony przyrody i zapisami *Studium...*, powinna zostać objęta ochroną oraz (2) słabą dostępność komunikacyjną. Dzięki uspokojeniu intensywności zabudowy projektowanych krańcowych terenów mieszkaniowych uzyskano płynne przejście formy osiedla mieszkaniowego w zielenią nadrzeczną. Minimalne wielkości działek ustalono na poziomie 800-900 m², determinując konieczność kształtowania zabudowy rozproszonej. Wyjątek stanowi teren 1MNW, dla którego wskazano minimalną wielkość działki na poziomie 750 m² ze względu na istniejące podziały właścicielskie. Linie zabudowy w granicach ww. terenów o funkcji mieszkaniowej ustalono w sposób pozwalający na uzyskanie generalnie spójnych ciągów budynków mieszkalnych wolnostojących zlokalizowanych wzdłuż projektowanych lub istniejących ulic. Dodatkowo wprowadzono dla ww. terenów strefy zieleni, które pozwalają z jednej strony na uzyskanie strefowania

przestrzeni w postaci czytelnego oddzielenia części ogrodowej od ulicy zabudową, a z drugiej strony na zwiększenie ciągłości korytarzy ekologicznych powiązanych z doliną rzeczna. Wyjątek stanowi teren 5MNW, w granicach którego znajduje się istniejąca zabudowa. W tym przypadku, ze względu na lokalizację tej zabudowy, ustalenie analogicznego strefowania przestrzeni nie byłoby możliwe. W związku z tym, w ramach terenu 5MNW ustalono linie zabudowy traktujące w równy sposób właścicieli gruntu i pozwalające na realizację kilku rzędów zabudowy obsługiwanej od ulicy Augustyna Kośnego. W przypadku pola ograniczonego liniami zabudowy zlokalizowanego w południowej części terenu dokonano przesunięcia linii zabudowy w kierunku zachodnim ze względu na skrajnie niekorzystne parametry skrzyżowania z ulicą Jana Klemensa Branickiego. W związku z tym przesunięciem dopuszczono obsługę terenu także od tej ulicy. W projekcie planu wyznaczono również teren 1U, dla którego dopuszczono szeroki wachlarz przeznaczeń, wyłączając z klas wskazanych w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (poz. 2404): usługi handlu hurtowego, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi turystyki oraz usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego. Lokalizację terenu 1U zdeterminowała (1) konieczność nasylenia przyszłego osiedla mieszkaniowego usługami, (2) bliskie sąsiedztwo z planowanym zakładem uzdatniania wody (1IWO), które wyklucza funkcje mieszkaniowe oraz (3) wyznaczenie terenu 3MNW po zachodniej stronie terenu 1IWO, które w kontekście równego traktowania właścicieli gruntów wymagało dopuszczenia zabudowy po przeciwnej stronie terenu przeznaczonego pod funkcje infrastrukturalne.

Trzecie główne założenie, związane z zabezpieczeniem terenu pod planowany zakład uzdatniania wody, zrealizowane zostało poprzez wyznaczenie terenu obiektu uzdatniania wody (1IWO). Lokalizacja terenu wybrana została w oparciu o wniosek złożony przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji (MPWiK) w toku procedury planistycznej – jest to nieruchomość należąca do podmiotu publicznego (KOWR) o optymalnej powierzchni i dobrym sąsiedztwie z obszarami nadrzecznymi. Dla terenu 1IWO ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z zapotrzebowaniem MPWiK. W ramach ustaleń wyznaczono linie zabudowy i wydzielenie wewnętrzne (A) wskazujące możliwość realizacji budynku zakładu z funkcją biurową w południowej części terenu, natomiast zbiorników na wodę pitną w części centralnej. Zgodnie z zamierzeniami MPWiK, w części północnej terenu ograniczono zasięg linii zabudowy, wskazując preferowaną lokalizację planowanej strefy pod panele fotowoltaiczne na gruncie. Część północną działki KOWR objęto terenem zieleni urządzonej ze względu na istniejącą zwartą zielenią wysoką. Aby zachować ciągłość powiązań pieszych oraz zwiększyć dostępność rekreacyjną doliny rzeki Bystrzycy, po zachodniej stronie terenów 1IWO i 2ZP, w granicach działki KOWR, wyznaczono publiczny ciąg pieszo-rowerowy (3KP) łączący się z ciągiem 1KP, wyznaczonym wzdłuż granic terasy zalewowej z wykorzystaniem działki w zarządzie ZDiUM. Co istotne, wyznaczenie terenu 1IWO zdeterminowało konieczność odseparowania funkcji infrastrukturalnej od zabudowy mieszkaniowej celem zminimalizowania konfliktów przestrzennych zagrażających obu tym funkcjom. W tym zakresie wyznaczono pasy zieleni o szerokości około 50 m po wschodniej (1Z) i zachodniej stronie (2Z) terenu 1IWO.

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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania występują tereny podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*: północna część obszaru znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, powołanego rozporządzeniem nr 12 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. W granicach opracowania projektu planu miejscowego występuje również Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 Łęgi nad Bystrzycą (PLH020103) chroniony w ramach sieci Natura 2000. Granice wymienionych form ochrony przyrody zostały wskazane na rysunku projektu planu

miejscowego. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt planu miejscowego nakłada obowiązek utworzenia zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Dla każdego terenu określono powierzchnię biologicznie czynną oraz nawierzchnię ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową. Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone w granicach zgodnych z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”, z wyłączeniem stref faktycznego zasięgu wód powierzchniowych. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w § 6 uchwały oraz na rysunku planu. Na całym obszarze objętym projektem planu wskazano strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM oraz strefy ochrony występujących stanowisk archeologicznych. W granicach wyznaczonych stref 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 zaopatrzonej w kartę parkingową określono w §12 pkt 5 projektu uchwały. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 3ZN-ZP w granicach wydzielenia wewnętrznego (A) określono dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenu 1U odpowiednio do poszczególnych przeznaczeń jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych. Ponadto ustalono, że dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, usługi zdrowia i pomocy społecznej i usługi edukacji obowiązuje stosowanie w budynkach rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne.

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 prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu jest częściowo wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną (w niewielkim zakresie) oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia. Sieci te występują głównie wzdłuż ulicy Augustyna Kośnego. W granicach przedmiotowego obszaru nie występuje sieć ciepłownicza. Projekt planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym jego obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia zawarte w § 13 projektu planu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Ponadto ustalono, że 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, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie, zaś do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zapisy te zapewniają tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. 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. 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 9 lipca 2024 r. do dnia 31 lipca 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 z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu planu miejscowego złożono 2 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Pierwsza wersja projektu planu została zaopiniowana negatywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Organ wskazał w opinii m.in. na wysokie ryzyko znaczącego negatywnego oddziaływania projektowanego planu na środowisko wynikające z budowy ujęcia wody powierzchniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, co mogłoby prowadzić do degradacji i fragmentacji cennych siedlisk przyrodniczych, pogorszenia warunków wodnych oraz utrudnienia migracji zwierząt. Należy jednak podkreślić, że projekt planu nie dopuszcza możliwości realizacji ujęcia wody. Dodatkowo, opinia odnosi się do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu, zarzucając jej braki merytoryczne, w tym brak pełnej i wiarygodnej analizy wpływu projektu planu na środowisko oraz zbyt powierzchowną ocenę potencjalnych uciążliwości wynikających z funkcjonowania planowanego zakładu uzdatniania wody. Krytyce poddano również inne ustalenia projektu planu odnoszące się do obszarów chronionych, w tym wprowadzenie granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granic obszaru wymagającego przekształceń. Ponadto, według organu opiniującego, projekt planu ustala zbyt niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na tych terenach.

W związku z otrzymaną opinią dokonano korekty projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Zwiększono o 5-10% udział powierzchni biologicznie czynnej dla większości terenów, w tym dla terenów zieleni naturalnej zlokalizowanych w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody. W odniesieniu do tych terenów, odpowiadając na zastrzeżenia zawarte w opinii, zrezygnowano również z zapisu o nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych. Nie usunięto natomiast ustaleń dotyczących obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszaru wymagającego przekształceń. Wskazanie ww. obszarów jest bowiem niezbędne dla zachowania braku sprzeczności ustaleń projektu planu ze *Studium...* Co jednak istotne, samo ustalenie w projekcie planu obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszaru wymagającego przekształceń nie niesie za sobą konsekwencji, które mogłyby mieć negatywny wpływ na środowisko. Znaczenie mają bowiem ustalenia wewnątrz tych obszarów – w przedmiotowym projekcie planu są to wyłącznie tereny wód powierzchniowych śródlądowych bez dopuszczenia zabudowy, ze wskazaniem wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%, a zatem optymalne ustalenia pozwalające na odpowiednie zarządzanie rzeką przy jednoczesnym poszanowaniu wymagań ochrony środowiska.

W odpowiedzi na zastrzeżenia zawarte w ww. opinii, doprecyzowano również zapisy prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby projektu planu, w szczególności odnosząc się do skutków realizacji planowanego zakładu uzdatniania wody. Doprecyzowano również, że projekt planu nie dopuszcza ujęcia wody. Jest to bowiem odrębna klasa przeznaczenia terenu zgodnie z załącznikiem nr 1 do *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, która nie została dopuszczona w projekcie planu na żadnym z terenów. Jedyne ustalenia projektu planu dotyczące tego typu infrastruktury technicznej związane są z zakładem uzdatniania wody. Co istotne, klasę tę dopuszczono na terenie zlokalizowanym w całości poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody, który został dodatkowo oddzielony od zabudowy mieszkaniowej szerokimi pasami

zieleni izolacyjnej, dzięki czemu zminimalizowano jego potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko i ludzi.

Skorygowany projekt planu został następnie przekazany do uzgodnień. W toku procedury uzyskano ponownie negatywne stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a także – złożone po terminie – uzgodnienie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta z istotnymi uwagami. W związku z powyższym dokonano kolejnych korekt projektu planu oraz jego ustaleń szczegółowych.

W odpowiedzi na stanowisko organu ochrony środowiska ograniczono zakres dopuszczeń w odniesieniu do ciągów pieszych i pieszko-rowerowych w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody, eliminując możliwość realizacji rozwiązań mogących potencjalnie ingerować w cenne siedliska przyrodnicze. Ponadto doprecyzowano ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń, wskazując jednoznacznie, iż w ich granicach dopuszcza się wyłącznie działania zgodne z celami ochrony przyrody, czyli niewpływające negatywnie na stan i funkcjonowanie obszarów chronionych. Tym samym zapewniono pełną spójność ustaleń projektu planu z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz celami ochrony środowiska.

Uwzględniając uwagi Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta, dokonano również korekt w zakresie układu komunikacyjnego. Zrezygnowano z wyznaczenia terenu drogi dojazdowej oznaczonej pierwotnie symbolem 1KDD, uznając jej realizację za nieuzasadnioną w kontekście przyjętych rozwiązań przestrzennych. Jednocześnie zmieniono przeznaczenie terenu oznaczonego wcześniej jako droga wewnętrzna (1KR), wyznaczając w jego miejsce teren drogi dojazdowej (1KDD), o parametrach dostosowanych do obsługi przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej. W ramach tej zmiany dokonano również poszerzenia placu do zawracania.

Dodatkowo wprowadzono korektę przebiegu wysokościowego powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice, dostosowując zapisy projektu planu do aktualnych uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

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;

a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego 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 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 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 Planowania Przestrzennego
Urbanista Miasta