

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Krzywoustego i Rycerskiej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXVII/1754/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Krzywoustego i Rycerskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 110).

Obszar objęty planem, o łącznej powierzchni ok. 2,1 ha, obejmuje działki położone pomiędzy ulicami Bolesława Krzywoustego, Dywizjonu 303, Rycerską i Zielną. Teren ten znajduje się przy wjeździe do historycznej części osiedla Psie Pole, na południowy wschód od ulicy Bolesława Krzywoustego. Obecnie jest to obszar niezabudowany i niezagospodarowany (również rolniczo).

Struktura własności działek objętych planem jest jednorodna. Większość nieruchomości w granicach planu to własność prywatna. Wyjątek stanowią dwie wąskie działki gminne przy ul. Bolesława Krzywoustego, będące fragmentami rowu melioracyjnego oraz działki drogowej.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, obszar objęty przystąpieniem położony jest w jednostce urbanistycznej B16 Psie Pole Centrum, w ramach obszaru przeznaczeń M – zabudowy mieszkaniowej o małomiasteczkowym stylu zamieszkiwania z parametrem wysokości do 18 m.

Wśród wyzwań dla jednostki urbanistycznej Psie Pole Centrum w *Studium...* wskazano:

- utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy ze szczególnym podkreśleniem charakteru dawnego miasteczka,
- wykreowanie przestrzeni publicznych oraz powiązań pieszych i rowerowych łączących centrum Psiego Pola z doliną rzeki Widawy, stworzenie stref wejściowych wyposażonych w kameralne przestrzenie publiczne oraz usługi o charakterze rekreacyjnym,
- uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru rozwoju w południowej części jednostki.

Dodatkowo w *Studium...*, dla obszaru bezpośrednio przylegającego do południowo-zachodniej granicy planu, przewidziano budowę nowej drogi zbiorczej łączącej ul. B. Krzywoustego z ul. Litewską. Zrealizowany już odcinek (ul. Dywizjonu 303) – od ul. B. Krzywoustego do skrzyżowania z ul. Rycerską – został uwzględniony w ustaleniach sporządzanego planu miejscowego.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Psie Pole Małomiasteczkowe we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XXXVIII/1226/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 września 2009 roku (Dz. U. z 2009 r. Nr 188, poz. 3307). Plan obowiązujący wyznacza na tym obszarze teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 7MW2.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korekta parametrów zabudowy w zakresie określonym w *Studium...*, z jednoczesnym uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz sąsiedztwa. Zabudowa w obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym będzie podkreślać wjazd na osiedle Psie Pole w osi ul. B. Krzywoustego, a także będzie stanowił północną obudowę nowopowstałej ulicy Dywizjonu 303. Przyjęte parametry budynków i zagospodarowania terenu uwzględniają relacje z historyczną tkanką dawnego miasteczka oraz z doliną

rzeki Widawy wraz z rozległym obszarem o walorach krajobrazowych, podkreślonym wałami przeciwpowodziowymi, wzdłuż których biegnie ważny ciąg pieszo-rowerowy.

Projekt planu zakłada powstanie nowego osiedla mieszkaniowego powiązanego (głównie komunikacją pieszą) z małomiasteczkowym Psim Polem oraz terenami rekreacyjnymi położonymi nad rzeką Widawą, uwzględniając przy tym przebudowę układu komunikacyjnego w sąsiedztwie. W obszarze objętym projektem planu miejscowego planuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami w parterach budynków. Przewiduje się, że budynki mieszkaniowe wielorodzinne będą miały wysokość do 14,0 m z możliwością jej podniesienia do 16,0 m w wydzieleniach wewnętrznych (A) od strony projektowanej ul. Dywizjonu 303. W celu łagodzenia styków, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, wprowadzono obniżenia zabudowy do 10 m w wydzieleniach wewnętrznych (B). Dodatkowo, w strefach styków od strony zabudowy jednorodzinnej, wprowadzono obowiązkowe strefy zieleni. W budynkach wielorodzinnych położonych od strony dróg publicznych (zlokalizowanych poza planem) ustalono obowiązek usług w parterach na min. 60% długości elewacji wzdłuż projektowanej ul. Dywizjonu 303 oraz na min. 40% długości elewacji od strony ul. Rycerskiej. W zakresie układu komunikacyjnego, w celu zapewnienia ciągłości powiązań pieszych, wyznaczono korytarz pieszy łączący ul. Dywizjonu 303 z ul. Zielną, umożliwiającą mieszkańcom osiedla łatwy dostęp do przystanków komunikacji zbiorowej przy ul. B. Krzywoustego oraz do centrum Psiego Pola. Projekt planu chroni i odpowiednio kształtuje tereny zielone. Wyznaczono teren wód powierzchniowych IWS w celu zachowania rowu melioracyjnego wraz towarzyszącą mu zielenią wysoką. Wyznaczono szpalery drzew, a wybrane okazy drzew wskazano do zachowania. W obrębie działek budowlanych, oprócz udziału powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzono minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, również w obszarze nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego Psie Pole we Wrocławiu, w której ochronie podlegają: historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny i zabudowa, sposób zagospodarowania terenu, gęstość zabudowy, udział terenów zielonych oraz starodrzew. W granicach stanowiska archeologicznego nr 7/7/79-29 AZP (osada kultury pomorskiej) wskazanego na rysunku planu, w przypadku inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono także strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W na całym obszarze objętym planem, w której wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar objęty opracowaniem planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: wodociągową i kanalizacyjną oraz gazową, i energetyczną średniego i niskiego napięcia. 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, rozsączenie 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. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, określono dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu IMW, który zakwalifikowano do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

i zamieszkiwana zbiorowego. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §11 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie miejscowym nastąpi rozwój terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Uruchomione zostaną tereny dotychczas niezagospodarowane, co będzie się wiązało po stronie kosztów Gminy z inwestycjami dotyczącymi realizacji celów publicznych infrastruktury. Natomiast po stronie wpływów do budżetu Gminy, w miarę realizacji inwestycji, znajdują się przychody z tytułu podatków od nieruchomości.

Na obszarze opracowania 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 2026 poz. 13). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ nie występują tutaj obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82).

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej etapie, w tym również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W wyznaczonym terminie zbierania wniosków do dnia 21 lipca 2023 r., wpłynął 1 wniosek, który został rozpatrzony zarządzeniem Nr 11256/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 08 września 2023 r.

Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia oraz został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 do 22 grudnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 11 grudnia 2023 r.

W wyznaczonym terminie zbierania uwag do dnia 5 stycznia 2024 r., wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona zarządzeniem Nr 12328/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 23 stycznia 2024 r.

W następstwie uwzględnienia uwagi w zakresie włączenia terenu 1U i 1KPP do terenu 1MW, do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia uwagi i skierowano projekt planu w niezbędnym zakresie do ponownego uzgodnienia, w celu jego ponownego skierowania do wyłożenia do publicznego wglądu.

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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz z analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

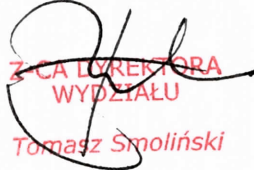
Projekt planu nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego, do sporządzenia projektu planu miejscowego przystąpiono przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), co umożliwiło, zgodnie z art. 67 ust. 3, zastosowanie przepisów przejściowych.

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.


Z CAŁYREKTOREM
WYDZIAŁU
Tomasz Smoliński