

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LIX/1561/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Architektów i rzeki Ługowiny we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 372).

Obszar objęty planem znajduje się w zachodniej części Wrocławia, w sąsiedztwie Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i Stadionu Miejskiego, na południe od Kąpieliska Glinianki i ul. Kosmonautów. Projekt planu miejscowego obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 20,8 ha. Granica opracowania planu miejscowego od wschodu przebiega wzdłuż niezagospodarowanych terenów graniczących z terenami R.O.D „Słonecznik”, od północy i południa wzdłuż otwartych terenów zielonych, a od zachodu wzdłuż wschodniego brzegu rzeki Ługowiny.

Zgodnie ze *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), obszar planu położony jest w jednostce urbanistycznej E10 – Nowe Żerniki. Według *Studium...* obszar w granicach przystąpienia znajduje się w większości w obszarze mieszkaniowym M gdzie dominującą klasą przeznaczenia jest mieszkalnictwo, a inne funkcje, w tym m.in. usługi, zielen, nauka, są funkcjami uzupełniającymi. Od strony zachodniej, wzdłuż rzeki Ługowiny, granica planu miejscowego obejmuje fragment obszaru zieleni dominującej Z1, a po wschodniej stronie od alei Architektów obejmuje fragment obszaru usługowego U.

Obszar objęty planem miejscowym jest niezagospodarowany i ma charakter terenów otwartych. Obejmuje w przeważającej części działki będące własnością Gminy Wrocław. Obszar znajduje się na południe od osiedla modelowego „Nowe Żerniki WuWa II”, gdzie od 2012 r. postępują inwestycje związane z budową i rozwojem kompleksowego zespołu mieszkaniowego z usługami i zielenią. Realizacja kolejnych fragmentów osiedla postępuje w oparciu o ustalenia planów obowiązujących uchwalonych w 2012 r. oraz w 2021 r.

Analizowany obszar planu nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Na styku północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym znajduje się obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Ernesta Maya, Tadeusza Brzozy i alei Architektów we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XLVI/1219/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 r. W planie tym na styku z opracowywanym planem miejscowym przewidziano pasmo usług o znaczeniu dla całego osiedla – wyznaczono teren pod budowę zespołu szkolno-przedszkolnego oraz teren dla obiektu sakralnego. Na fragmencie wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania planu, od strony zachodniej w sąsiedztwie rzeki Ługowiny, znajduje się obowiązujący 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. Na tym obszarze na styku ze sporządzanym planem miejscowym przewidziano w planie obowiązującym zieleni urządzoną oraz drogę dojazdową na przedłużeniu ul. Ernsta Maya.

Celem planu miejscowego jest umożliwienie dalszego rozwoju modelowego osiedla mieszkaniowego Nowe Żerniki. Zamierzeniem jest otwarcie możliwości inwestycyjnych dla realizacji zabudowy usługowej, która będzie służyć zarówno mieszkańcom osiedla, jak również całego miasta. Planuje się tu realizację Parku Wodnego dla zachodniej części Wrocławia oraz szerokiego wachlarza innych usług, które uzupełnią funkcjonalnie rozwijające się osiedle mieszkaniowe. Przy kształtowaniu

rozwiązań projektowych uwzględniono potrzeby związane z obsługą komunikacyjną, dostępnością, terenów zieleni, a także sieci infrastruktury technicznej, w zgodzie z kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi w dokumencie *Studium...* Plan miejscowy umożliwi kontynuację budowy modelowego osiedla, kształtowanego jako spójny, kompleksowy zespół urbanistyczny i realizowanego w oparciu o uporządkowaną, harmonijną wizję całości urbanistycznej.

Obszar objęty planem miejscowym charakteryzuje się dobrą dostępnością samochodową, znajdując się w sąsiedztwie Autostradowej Obwodnicy Wrocławia oraz ulicy Kosmonautów. Przystanki komunikacji zbiorowej znajdują się przy skrzyżowaniu Alei Architektów z ulicą Kosmonautów. W projekcie planu uwzględniono miejsce na torowisko tramwajowe, które wraz z rozbudową osiedla mieszkaniowego usprawniłoby komunikację w tym rejonie. Wskazano powiązania komunikacyjne na rysunku planu oraz w treści uchwały przewidziano zapisy o ciągłości powiązań ciągów pieszych i pieszo – rowerowych.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań przeznaczono większość terenów na cele usługowe, w tym największą powierzchnię przeznaczono pod teren usług sportu i rekreacji 1US. Dopełniając tereny usługowe wyznaczono tereny zieleni urządzonej i naturalnej. Kształtowanie zasad zabudowy i jej wysokości opierało się na poszukiwaniu rozwiązań, które będą nawiązywały do kompozycji osiedla w północnej części, w taki sposób żeby zapewnić kontynuację układów i relacji funkcjonalno-przestrzennych. Założeniem było zachowanie spójnej formy całego osiedla, przy uwzględnieniu powiązań komunikacyjnych drogowych i pieszo-rowerowych oraz relacji z rzeką Ługowiną i przyległych do niej terenów otwartych. Określając wysokość zabudowy ważne było dopasowanie parametrów do regulacji przyjętych w obowiązujących planach. Najwyższe pasmo zabudowy przewidziano od strony Alei Architektów na terenach 1U, 2U i 3U, gdzie ustalono w uzasadnionych kompozycyjnie i funkcjonalnie miejscach wysokość do 25 m. Na pozostałej części tych terenów usługowych przewidziano wysokości 20 m i 18 m, odpowiednio do budowanego układu i proporcji brył. Na terenie 1US przewidziano wysokość dla budynków do 18 m, przy czym dopuszczono budowę nieprzykryte dachem o wysokości do 26 m, mając na uwadze specyfikę i potrzeby technologiczne związane z budową parku wodnego. Wzdłuż głównych ulic zaplanowano szpalery drzew.

Projekt planu uwzględnia wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...*, kształtuje rozwiązania, które przyczynią się do zrównoważonego rozwoju tej części osiedla, zapewniając nowe funkcje usługowe i kontynuację powiązań komunikacyjnych.

Obszar objęty opracowaniem to w większości nieruchomości Gminy Miejskiej Wrocław. W granicach znajduje się jedna działka własności prywatnej. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny oraz prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania umożliwią rozwój inwestycyjny w pożądanym na tym terenie kierunku, zgodnie z polityką przestrzenną miasta i aktualnymi trendami.

Plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. W celu wzbogacenia w zieleń omawianego obszaru, wyznaczono szpalery drzew na terenach: 2U, 3U, 1US, 1ZP i 1KDZ. Na terenie 1US wyznaczono również dużą powierzchniowo strefę zieleni, kształtowaną jako powierzchnia aktywna biologicznie i przepuszczalna, gdzie nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy i gdzie nie dopuszcza się stanowisk postojowych. Takie podejście ma na celu zabezpieczenie przestrzeni służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, które dodatkowo będą wizualnie stanowić zieloną, przyrodniczą obudowę zabudowy, podkreślając kompozycję układu budynków i głównych traktów komunikacyjnych. W planie zastosowano również zapisy dotyczące zielonych dachów i zielonych ścian.

Przyjęte rozwiązania w zakresie kształtowania terenów zieleni oraz powierzchni przepuszczalnych, aktywnych biologicznie są zgodne z wymogami w zakresie kształtowania zrównoważonego rozwoju i z potrzebami wynikającymi z postępujących zmian klimatu. Zapisy planu pozwolą na uzupełnienie projektowanej struktury zabudowy usługowej terenami zieleni i powierzchniami przepuszczalnymi. Tereny zieleni pozytywnie wpłyną także na kształtowanie warunków klimatu lokalnego, będą redukować zanieczyszczenia środowiska.

Na obszarze opracowania planu miejscowego występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. – działka leśna, która w części, w obrębie projektowanego terenu drogi zbiorczej 1KDZ, wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Projekt został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochronie podlegają stanowiska archeologiczne o numerach 21/117/79-27 AZP i 42/138/79-27 AZP, wskazane na rysunku planu miejscowego wraz z wyznaczonymi granicami stref ich ochrony. W granicach stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych. W granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW na całym obszarze planu miejscowego, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Obszar objęty opracowaniem planu nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną. W obszarze opracowania występuje napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej infrastruktury. 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 na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem, że do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym wyżej mowa, nie było możliwe. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie wprowadzono ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, dopuszczając je wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

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 § 10 pkt 3 projektu uchwały jako wyraz uniwersalnego projektowania. W §5 uchwały zakwalifikowano poszczególne tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi rozwój terenów usługowych i mieszkaniowych. Dla zachowania spójności obszaru planu z terenami sąsiednimi zostały wskazane do wpisania jako cel publiczny tereny komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni wymienione w planie: 1KD-KO-ZP, 1KDZ, 1KDL,

1KDD, 1IE, 1ZP, 2ZP. W ramach wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej, a w miarę realizacji zabudowy także przychody z tytułu podatków od nieruchomości oraz ze sprzedaży lub zagospodarowania gruntów należących do Gminy Wrocław.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony 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, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 17.02.2023 r. do dnia 13.03.2023 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;
- zapewnienie od etapu opiniowania możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

Do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek, który został rozpatrzony negatywnie Zarządzeniem nr 10740/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 30 czerwca 2023 r. ze względu na to, iż szczegółowe rozwiązania projektowe związane z wyznaczaniem konkretnych wartości, w tym wskaźników parkingowych, mogą być rozstrzygane i zmieniane w trakcie całego procesu sporządzania projektu planu. Wpływ na te regulacje będą mieć zmieniające się bieżące uwarunkowania, m.in. wynikające z pozyskiwanych wniosków, opinii i uzgodnień instytucji i organów przewidzianych do tego przepisami prawa, a także uwag, złożonych na etapie wyłożenia projektu planu od publicznego wglądu. Na poszczególnych etapach projektowych dokonywane są każdorazowo analizy bieżącego stanu informacji i danych przestrzennych oraz wnoszonych do projektu formalnych wymogów i propozycji zmian. Mogą one rzutować na zmiany projektu planu ww. zakresie. Projekt planu w trakcie konstruowania jego ustaleń, a także na jego późniejszych etapach musi kompleksowo weryfikować wnoszone i uwzględniane zmiany, a także uwzględniać ich konsekwencje i związane z tym relacje funkcjonalno-przestrzenne na inne zapisy i regulacje określone w projekcie planu.

W związku ze zmianą planów rozwojowych dla tej części osiedla Nowe Żerniki i wykorzystania terenów gminy, zlokalizowanych na obszarze objętych planem miejscowym, pierwsza wersja projektu planu, która przeszła etapy opiniowania i uzgadniania, została zmieniona na potrzeby funkcjonalno-przestrzenne nowych założeń. Pierwotnie planowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa została zmieniona na tereny usług, w tym dla usług sportu i rekreacji (teren 1US), gdzie będzie realizowany park wodny. Nowy projekt planu miejscowego, ze względu na zasadnicze zmiany rozwiązań, został skierowany do ponownego opiniowania, w tym również przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

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 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.

Plan 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 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 nie zawiera danych prawnie chronionych.

Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania
Przestrzennego