

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zalipie i Zajączkowskiej oraz ulic Pęgowskiej i Zagaje we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLVI/1216/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zalipie i Zajączkowskiej oraz ulic Pęgowskiej i Zagaje we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 400.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmuje dwa odrębne obszary o łącznej powierzchni ok. 215 ha, znajdujące się w północnej części Wrocławia, na osiedlu Świniary oraz w niewielkim fragmencie na osiedlu Lipa Piotrowska. Północny obszar objęty przystąpieniem od wschodu obejmuje ulicę Pęgowską, od strony zachodniej obejmuje tereny kolejowe, od strony południowej przebiega wzdłuż ulicy Zagaje. Południowy obszar planu miejscowego przebiega od zachodu wzdłuż ulicy Zajączkowskiej i terenów kolejowych, od wschodu przy granicy miasta Wrocław, od północy wzdłuż granicy terenów zielonych doliny rzeki Widawa, a od strony południowej graniczy z terenami zieleni przy ulicy Kminkowej.

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., obszar objęty planem miejscowym znajduje się w jednostkach urbanistycznych:

- B13 Świniary w obszarze mieszkaniowym o sielskim stylu zamieszkiwania,
- Z1 obszary zieleni.

Głównymi wyzwaniami dla wskazanej mieszkaniowej jednostki urbanistycznej są m.in.: utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz wzbogacenie jednostki o usługi podstawowe, m.in. usługi handlu i kultury, szczególnie w rejonie ulic Zajączkowskiej i Pęgowskiej. Jednostka urbanistyczna zieleni dominującej Z1 stanowi obszar kluczowy z punktu widzenia ochrony wartości przyrodniczych, ochrony korytarzy ekologicznych i bioróżnorodności, umożliwiający migrację gatunków oraz genów. Założeniem rozwoju przestrzennego na tym obszarze jest zagospodarowanie przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych. Planuje się tu podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji, przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych.

Obszary w granicach opracowania planu miejscowego nie są objęte obowiązującym planem miejscowym. Na styku południowej granicy południowego obszaru planu miejscowego znajduje się obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego stronie ulicy Tymiankowej i jej przedłużenia w kierunku północnym we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LVII/1353/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 czerwca 2018 r. Strona północna południowego obszaru planu miejscowego oraz północno-wschodnia granica północnego obszaru planu miejscowego graniczy z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie rzek Widawy i Młynówki, przyjętym uchwałą nr XXII/1836/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 kwietnia 2004 r. Oba obszary planu miejscowego od strony zachodniej graniczą z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie zespołu urbanistycznego Rędzin i północnej części Osobowickich Pól Irygacyjnych, przyjętym uchwałą nr XII/255/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 września 2003 r.

Obszar opracowania charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą władania. Największą część stanowią grunty będące własnością osób fizycznych (ok. 56%) oraz Skarbu Państwa (ok. 28%). Pozostałą część stanowią działki należące do Gminy Wrocław, innych osób prawnych oraz Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem i z użytkowaniem w zarządzie.

Celem planu miejscowego jest wprowadzenie regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z rezerwą terenów otwartych stanowiących zielony klin przyrodniczy, zgodnie z wytycznymi *Studium* oraz z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Istotnym zamierzeniem rozwiązań na tych obszarach będzie również uwzględnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych z otoczeniem. Granice planu miejscowego realizują wniosek Rady Osiedla Świniary pomiędzy ulicami Pęgowską i Zagaje oraz linią kolejową. W uzasadnieniu wniosku podkreślono duże zainteresowanie inwestycyjne omawianym terenem i chęć zadbania o optymalne oraz racjonalne zagospodarowanie obszaru, który według *Studium* jest objęty obszarem mieszkaniowym i stanowi atrakcyjne tereny dla rozwoju zabudowy. Ważnym aspektem jest również realizacja kierunków rozwoju przestrzennego zawartych w *Studium*, w tym m.in. ujętych w polityce zieleni i środowiska. Na południowym obszarze objętym przystąpieniem będzie to polegało głównie na utrwaleniu wyznaczonego w *Studium* obszaru zieleni dominującej oraz ochronie jego walorów przyrodniczych i krajobrazowych, związanych przede wszystkim z doliną rzeki Widawy.

Na północnym obszarze projekt planu miejscowego uzupełnia oraz wprowadza całkowicie nowy układ funkcjonalno-przestrzenny, który zakłada nową komunikację publiczną, wyznaczoną w sposób dostosowany do podziału nieruchomości i obsługującą przyszłą zabudowę mieszkaniową i usługową. Tereny usługowe z częścią reprezentacyjną, w postaci nawierzchni do specjalnego opracowania, zostały umiejscowione na głównym wlocie drogowym do projektowanego obszaru. Istniejącą zielenią wysoką zabezpieczono poprzez wyznaczenie terenów zieleni. Zabudowa została poprzecinana liniami zabudowy i uzupełniona strefami zieleni tworząc czytelny i uporządkowany układ urbanistyczny. W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostały dopuszczone budynki wolnostojące, które gabarytami wpisują się w strukturę osiedla. Ponadto w nawiązaniu do charakteru architektury zabudowy przy ul. Mikory, dopuszczono wyłącznie dachy dwuspadowe

Na południowym obszarze projekt planu miejscowego w znacznej części sankcjonuje istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny, tj. zielenią, istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługi, układ komunikacyjny, las, wody powierzchniowe, tereny kolejowe. Układ ten został uzupełniony o nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji. W stopniu w jakim było to możliwe, tereny istniejących ulic Zaliwie i Zamłynie zostały poszerzone by spełniać standardy funkcjonalne dróg publicznych oraz zapewniać bezpieczeństwo dla wszystkich użytkowników. Ponadto na osi ulicy Załęże wyznaczono nowe centrum usługowo-sportowe, podkreślone przez nawierzchnię do specjalnego opracowania oraz akcent architektoniczny. Nowo wyznaczone tereny usług, w tym usług edukacji, sportu i rekreacji, są odpowiedzią na zapotrzebowanie całego osiedla Świniary, które zostało wskazane w analizie społecznej oraz w licznych wnioskach mieszkańców.

Zielony klin przyrodniczy został zabezpieczony poprzez przeznaczenie na tereny zieleni, zaś istotne powiązania z osiedlem Lipa Piotrowska i z gminą Wisznia Mała zostały wyznaczone poprzez ciągi pieszo-rowerowe. Projekt planu sankcjonuje występujące tu rowy melioracyjne, podnoszące atrakcyjność terenów zieleni i ich walory przyrodnicze oraz biologiczne.

Ustalenia projektu planu mają na celu zachowanie spójnego charakteru osiedla Świniary, a także umożliwienie rozwoju obszaru planu miejscowego, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi. W związku z tym, plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu wskazano, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska. Wprowadzane w planie miejscowym funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów zgodne są z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, a projekt planu miejscowego sporządzony został zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

W projekcie planu miejscowego zachowuje się znaczną część terenów zieleni oraz wyznacza się strefy zieleni. Będą to tereny wolne od zabudowy. Ponadto, ustanawia się drzewa do zachowania oraz wyznacza szpalery drzew wzdłuż projektowanych ulic.

Plan miejscowy ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Ponadto, w planie miejscowym określa się minimalny procent nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej.

Ustalenia planu miejscowego pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarze jego opracowania oraz określą kierunki przekształceń przestrzennych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium*.

Na obszarze projektu planu miejscowego nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2026 poz. 13) oraz Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach opracowania projektu planu miejscowego nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Teren objęty projektem planu, zgodnie z aktualnymi „Mapami zagrożenia powodziowego”, położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Projekt planu miejscowego stwarza warunki do wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Na całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu. Ustalenia planu miejscowego dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Ponadto ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Zapisy te zasadniczo zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami bytowymi i przemysłowymi. 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, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Dla części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym wyżej mowa 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 miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §7 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W obiektach zabudowy mieszkaniowej oraz edukacji i obiektach opieki nad dzieckiem obowiązuje także stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §12 pkt 2 uchwały.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na dotychczasowych etapach, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- umieszczenie w dniu 28 lutego 2022 r. ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie do 22 marca 2022 r.,
- umieszczenia na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu,
- możliwości dostępu do informacji publicznej o planie od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zalipie i Zajączkowskiej oraz ulic Pęgowskiej i Zagaje we Wrocławiu w terminie złożono 144 wniosków.

W dniu 15 maja 2023 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie przedstawiony projekt planu miejscowego.

Dnia 21 września 2023 r. projekt planu miejscowego wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania.

W dniu 23 września 2023 r. projekt planu został przesłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW we Wrocławiu w decyzji nr 712/RPP/M-1393/2023 z dnia 10 października 2023 r. odmówił uzgodnienia przedmiotowego planu oraz ustalił warunki na jakich uzgodnienie tego projektu może nastąpić. Zaś Zarząd Dróg i Utrzymywania Miasta we Wrocławiu pismem z dnia 13 listopada 2023 r. uzgodnił przedmiotowe opracowanie, z uwagami.

Po przeanalizowaniu wszystkich otrzymanych uzgodnień i wprowadzeniu niezbędnych korekt zwrócono się ponownie do Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW we Wrocławiu oraz Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu planu miejscowego.

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) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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).

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 poz. 977), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.

Dyrektor Wydziału
Planowania Przestrzennego
Urbanista Miasta