

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stoczniowej i Zatorskiej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIV/270/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stoczniowej i Zatorskiej we Wrocławiu. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2025 poz. 43).

Obszar objęty przystąpieniem znajduje się w północno- wschodniej części Wrocławia, na osiedlu Psie Pole- Zawidawie. Przystąpienie obejmuje obszar w obrębie geodezyjnym Zakrzów o powierzchni około 8,18 ha. Obszar przystąpienia graniczy od strony północnej i zachodniej z ulicą Stoczniową, od strony południowej z ulicą Zatorską, a od strony zachodniej z terenami mieszkaniowymi w rejonie ulicy Paryskiej. Większość terenów jest zagospodarowanych przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dodatkowo przy ulicy Zatorskiej i ulicy Stoczniowej znajduje się niezagospodarowany teren zielony o powierzchni ok. 1,46 ha.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r., poz. 5), obszar planu znajduje się w jednostce urbanistycznej Zakrzów Centrum oraz Zakrzów Wschodni, planowanej jako obszar mieszkaniowy M. Zróżnicowany układ urbanistyczny o jednorodnej skali i funkcji zabudowy z dominującą zabudową mieszkaniową wielorodzinną blokową w formie otwartych kwartałów. Stworzenie w rejonie ulicy Zatorskiej nowej tkanki urbanistycznej wyposażonej w system przestrzeni publicznych z ogólnodostępną zielenią i usługami podstawowymi.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stoczniowej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XVIII/370/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2011 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 17 listopada 2011 r. Nr 10, poz. 400). W obowiązującym planie miejscowym przedmiotowy obszar usytuowany jest częściowo na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego oznaczonych symbolami 1MW/2 i 2MW oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 4MN/2. Obszar obejmuje również teren zieleni parkowej oznaczonej na planie symbolem 5ZP, teren 6WS o przeznaczeniu wód powierzchniowych i obiektów infrastruktury kanalizacyjnej. W jego obszar wpisują się dwa tereny komunikacyjne, wskazane na planie obowiązującym symbolem 2KDL/2 i 4KDW/2. Istniejące ulice w planie obowiązującym wyznaczone są jako tereny komunikacji: ul. Odolanowska i ul. Gumińskiej – jako drogi zbiorcze 1KDZ/1 i 1KDZ/2, ul. Zatorska – jako droga lokalna 2KDL/1 i ul. Stoczniowa- jako droga dojazdowa 2KDD/1.

Przed podjęciem uchwały sporządzanie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych. Inicjatorem zmiany obowiązującego planu było stowarzyszenie "Zmieniał Zakrzów".

Celem planu jest wprowadzenie regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wzajemnych relacji i zależności funkcjonalno-przestrzennych wewnętrznych i z otoczeniem. Nowe podejście umożliwi także zaktualizowanie ustaleń obowiązującego planu do nowych warunków prawnych i wymaganego zakresu planu miejscowego. Istotną zmianą będzie powiększenie Parku Jedności poprzez ograniczenie infrastruktury drogowej na rzecz zieleni parkowej. Plan umożliwi ochronę istniejącego cieków wodnych oraz towarzyszącej mu zieleni w celu funkcjonalnego połączenia przyrodniczego i pieszo-rowerowego pomiędzy wschodnią a zachodnią stroną osiedla.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW oraz 1MWW, przeznaczone pod wprowadzenie nowej oraz utrzymanie obecnej zabudowy mieszkaniowej, uzupełnionej o tereny zieleni oraz szpalery drzew. W nowoprojektowanym terenie 1MW zostały zabezpieczone w parterze budynku od strony 1ZP funkcje usługowe, które byłyby dopełnieniem całego założenia. W północnej części obszaru przystąpienia wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN. W centralnej części obszaru przystąpienia wyodrębniony został teren wód powierzchniowych śródlądowych 1WS, otoczony terenami zieleni o symbolach 1Z, 2Z, 3Z, 4Z oraz 5Z. Na potrzeby ochrony istniejącego rowu melioracyjnego zapisano tereny zieleni do celu publicznego oraz wyznaczono ciąg infrastruktury technicznej [it]. W zachodniej części, na terenach obecnie niezagospodarowanych, wprowadzono teren zieleni parkowej 1ZP, będący przedłużeniem Parku Jedności, ciągnącego się wzdłuż ul. Królewskiej. Wprowadzono teren drogi dojazdowej 1KDD wzdłuż terenu parkowego, umożliwiający dojazd od ul. Zatorskiej do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW. Fragment ul. Stoczniowej, zlokalizowany na północnym zachodzie obszaru planu, wyznaczono jako teren drogi lokalnej 1KDL, umożliwiający dojazd do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej 1MWW.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych (tereny 1MN, 1MW, 2MW, 1MWW, 1Z, 2Z, 3Z, 4Z) oraz współwłasność osób fizycznych i innych osób prawnych (tereny 3MW, 4MW, 5Z). Mniejszą część obszaru objętego przystąpieniem stanowią działki gminy w zarządzie, użytkowaniu (teren 1ZP i tereny komunikacyjne). Przedmiotowy plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności.

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. Wprowadzone ustalenia planu zakładające ochronę terenu wód powierzchniowych, oznaczonego symbolem 1WS, powiększenie terenu Parku Jedności oraz uzupełnienie terenami zieleni obszarów mieszkaniowych, pozytywnie wpłyną na kształtowanie warunków klimatu lokalnego, zredukują zanieczyszczenia środowiska i będą regulować poziom wód gruntowych, a także będą opóźniać spływ wód opadowych. Ponadto plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, określa również procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Ustalono obowiązek wyposażenia parkingów terenowych w zieleni wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych. 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. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem położony jest poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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.

Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochrony ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowania głównych zbiorników wód podziemnych.

Na przedmiotowym obszarze wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w których ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W planie objęto ochroną klimat akustyczny terenów zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów dźwięku w środowisku oraz dla klasy przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, obowiązek stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. W uchwale ujęto potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §9 pkt 4.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się umiarkowaną dostępnością samochodową, pieszą i rowerową, jak również komunikacją zbiorową. Powiązania obszaru z otoczeniem realizowane są poprzez ulice: ul. Siedzikówny, ul. Odolanowską, ul. Zatorską oraz al. Jana III Sobieskiego, która stanowi pośrednie powiązanie z Autostradą Obwodnicą Wrocławia (A8). Dostęp do transportu zbiorowego autobusowego południowej części obszaru zapewnia pętla przy ul. Królewskiej „Osiedle Sobieskiego”. System powiązań pieszych jest słabo wykształcony, przez niewystarczającą infrastrukturę. Projekt planu zakłada wzmocnienie powiązań pieszych pomiędzy wschodnią a zachodnią częścią osiedla, które obecnie charakteryzują się niezadowalającymi parametrami ze względu na grodzony typ osiedli. W rejonie opracowania i w najbliższym sąsiedztwie występują: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia oraz kablowe linie energetyczne niskiego i średniego napięcia.

W zakresie systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci uzbrojenia, przy czym przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe 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 kanalizacyjną, 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, rozsączanie 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 umożliwia rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Komunikacja publiczna jak i indywidualna w obszarze objętym planem jak i w jego najbliższym sąsiedztwie jest dobrze rozwinięta, jednak przy dalszym rozwoju funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wymaga dopracowania w zakresie obsługi.

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 sierpnia 2025 roku do 22 sierpnia 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 ulic Stoczniowej i Zatorskiej 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 uwzględnia również wnioski wynikające z analiz: środowiskowej i społecznej, komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz z opracowania ekofizjograficznego.

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).

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.

Dyrektor Wydziału
Planowania Przestrzennego
Urbanista Miasta