

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Przebiśnegowej, Kwiatowej i Złocieniowej oraz linii kolejowej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVI/1335/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Przebiśnegowej, Kwiatowej i Złocieniowej oraz linii kolejowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 172).

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*” (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.) przedmiotowy obszar znajduje się w większości w granicach obszaru przeznaczeń Z1 - zieleni dominująca oraz niewielki południowy fragment w obszarze mieszkaniowym M w jednostce urbanistycznej B24 Pawłowice. Głównymi wyzwaniami w obszarze zieleni są m. in.:

- zagospodarowanie przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych,
- podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych,
- wykreowanie połączeń pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo a terenami zieleni na obszarach zurbanizowanych,
- zachowanie jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

W południowej części obszar przystąpienia obejmuje fragment obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla obszaru osiedla mieszkaniowego Pawłowice Północne we Wrocławiu uchwalonego w 2001 r. (uchwała nr XXX/951/01 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 2 czerwca 2001 r.) oraz terenu we Wrocławiu przy ul. Złocieniowej 29 obręb Pawłowice, przeznaczonego pod lokalizację cmentarza komunalnego (uchwała Nr L/714/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 marca 1998 r.). Zgodnie z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu, skorygowany zostanie pakiet funkcjonalny terenu przeznaczonego pod usługi rzemieślnicze, uwzględniając aktualne potrzeby mieszkańców.

Obszar objęty przystąpieniem ok. 23 ha znajduje się w północno-wschodniej części Wrocławia i bezpośrednio graniczy z gminami Wisznia Mała i Długołęka. Plan obejmuje tereny położone między linią kolejową, ulicami Przebiśnegową i Złocieniową oraz w rejonie ulicy Kwiatowej. Na obszarze planu znajduje się kilka budynków mieszkaniowych jednorodzinnych (w rejonie ul. Kwiatowej i Przebiśnegowej). Przez obszar planu przebiega linia kolejowa do Trzebnicy. Przy ul. Złocieniowej, bezpośrednio przy granicy planu, znajduje się cmentarz komunalny. Ponadto w północno-wschodniej części obszaru planu znajduje się las. Poza ww. terenem leśnym w rejonie ul. Przebiśnegowej, występują pojedyncze drzewa na działce przy ul. Złocieniowej, przy torach kolejowych oraz w rejonie ul. Kwiatowej. Pozostały obszar planu to tereny upraw rolnych, łąk i nieużytków z zielenią niską.

Najważniejszym celem podjęcia przedmiotowego planu było określenie zasad zagospodarowania terenu w oparciu o założenia zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, w tym zabezpieczenie wyznaczonych w *Studium* terenów zieleni dominującej. W związku z powyższym tylko w południowej części projektu planu wprowadza się w bardzo ograniczonym zakresie zabudowę mieszkaniową jednorodziną (1MN i 2MN) oraz niewielki teren usługowy (IU) zgodnie z przeznaczeniami ustalonymi w *Studium*. Ponadto na działce gminnej ustala się teren usług sportu i rekreacji (IUS), z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowych. Pozostałe tereny utrzymują istniejące zagospodarowanie jako tereny zieleni i lasu (1-4Z i 1ZL).

Na terenach zielonych 1-4Z wprowadza się również możliwość lokalizowania terenowych urządzeń sportowych, a na 1-2Z dodatkowo upraw rolnych i sadów oraz na terenach 2Z i 3Z w wydzieleniach wewnętrznych (A) sankcjonuje się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne. Na obszarach zieleni oraz sportu i rekreacji planuje się szpalery drzew, m. in. wzdłuż istniejącej linii kolejowej (1KK i 2KK), ulicy Przebiśniegowej (1KDL) i planowanych ciągów pieszo-rowerowych (1-4KDPR). Zaprojektowany system ciągów pieszo-rowerowych powiązany jest ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną sąsiednich gmin, umożliwiając tym samym płynne przemieszczanie się użytkowników. Dodatkową obsługę komunikacyjną stanowią drogi dojazdowe (1KDD - ul. Kwiatowa, 2KDD - sięgacz ul. Przedwiośnie, 3KDD - ul. Złocieniowa) oraz drogi wewnętrzne (1-3KDW). Ustalenia planu w postaci zapisów dotyczących przeznaczenia większości obszaru na zielen, wskazania szpalerów drzew, określenia linii zabudowy dla nowych budynków w niewielkim zakresie, ustalenia wskaźników powierzchni terenu biologicznie czynnego dla poszczególnych terenów i obowiązku utworzenia na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej, pozwolą zachować większość zadrzewień i zakrzewień na tym obszarze. Ww. ustalenia planu, zgodnie ze *Studium*, chronią funkcje zieleni dominującej oraz klina przewietrzającego miasta.

Zapisy projektu planu dopuszczają sieci uzbrojenia terenów. 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. Ustalenia planu dopuszczają zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dla terenów mieszkaniowych i usługowych położonych w strefach sanitarnych od cmentarza wprowadzono obowiązek zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszczono odprowadzanie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika ze wskazanymi zastrzeżeniami. 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.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (2018 r. poz. 1614 z późn. zm.) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (2017 r. poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W § 6 pkt 2 uchwały zakwalifikowano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i 2MN ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 11 pkt 1 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp, w której określono koszty Gminy związane z realizacją celów publicznych oraz wpływy do budżetu Gminy, w tym przychody z tytułu opłaty planistycznej.

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 ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu i terminach zbieraniu uwag oraz dyskusjach publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- umieszczenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i terminie zbieraniu uwag oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- zbieranie wniosków i uwag do projektu planu,
- na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczanie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej w czasie trwania procedury planistycznej,
- od etapu opiniowania, zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

O przystąpieniu do sporządzenia mpzp ogłoszono w prasie lokalnej w dniu 25 czerwca 2018 r. oraz w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia i obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń UMW i Rady Osiedla Pawłowice. W wyznaczonym terminie do 18 lipca 2018 r. wpłynęło 81 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1027/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 maja 2019 r.

Po zakończeniu etapów opiniowania i uzgodnienia projekt planu przygotowany został do wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 28 października 2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 05 listopada 2019 r. do 27 listopada 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 12 listopada 2019 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 14 grudnia 2019 r. Do planu złożono 8 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Nr 2310/19 z dnia 31 grudnia 2019 r. Wszystkie uwagi zostały nieuwzględnione, a dotyczyły:

- 1) włączenia działki nr 17, AM-11, obr. Pawłowice do terenu 2MN, wprowadzenia wydzieleni wewnętrznych (A) dla działek nr 6/1, AM-5, obr. Pawłowice i 3/1, AM-11, obr. Pawłowice ze względu na wydane prawomocne pozwolenie na budowę i zaawansowany stan inwestycji, wydane przez SKO decyzje o warunkach zabudowy (6/2-6/11, AM-5, obr. Pawłowice oraz objęcia wydzieleniem wewnętrznym "A" całej działki nr 7/3, AM-5, obr. Pawłowice;
- 2) wprowadzenia na części działki nr 7/4, AM-5, obr. Pawłowice w obszarze wskazanego wydzielenia "B" terenu 1US, a w obszarze wskazanego wydzielenia "C", możliwości budowy obiektu kubaturowego z przeznaczeniem dla celów gastronomicznych, z laboratorium żywności i dietetyki łącznie z funkcją mieszkalną dla personelu;
- 3) podtrzymania stanowiska z wniosku do projektu planu miejscowego o zmianie działek nr 6/2-6/11, AM-5, obr. Pawłowice z obszarów zieleni (Z) na obszary mieszkaniowe (M);
- 4) likwidacji poszerzenia drogi dojazdowej 1KDD w rejonie nr 17, AM-11, obr. Pawłowice oraz ustalenia dojazdu poprzez przedłużenie drogi 1KDD dla działki nr 3/1, AM-11, obr. Pawłowice;
- 5) zaprojektowania dla działek nr 2/2 i 3/1, AM-5, obr. Pawłowice drogi dojazdowej do upraw polowych i sadów z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL;
- 6) zapewnienie ciągłości komunikacyjnej - drogi dojazdowej - do działki 16, AM-5, obr. Pawłowice poprzez połączenie drogi 3KDW z drogą 2KDW;
- 7) wyrażenia opinii co do wycinki drzew, zawartej w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 8) wyrażenia opinii co do nieuwzględnienia w projekcie planu miejscowego usług powszechnych 2 w zakresie gastronomii, dopuszczonych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* na terenach oznaczonych symbolem Z1;

Wszystkie wnioskowane działki, dotyczące wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie ze *Studium* znajdują się w granicach obszaru przeznaczeń Z1 - zielen dominująca, na którym nie dopuszcza się nowej zabudowy mieszkaniowej. Odstępstwo od tej zasady dotyczy wyłącznie obszarów dotychczasowo zagospodarowanych niezgodnie z przeznaczeniami dopuszczonymi w *Studium*. Dlatego też w przedmiotowym projekcie planu usankcjonowano jedynie istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną poprzez wydzielenia wewnętrzne (A) na terenach zieleni Z. W związku z powyższym uwzględnienie uwag w zakresie wprowadzenia wskazanych wydzieleni wewnętrznych (A) oraz włączenie jednej z działek do terenu 2MN naruszałoby ustalenia *Studium*. Ponadto uwaga dotycząca działki nr 7/3, AM-5, obr. Pawłowice jest bezprzedmiotowa, gdyż wydzieleniem wewnętrznym (A) objęta jest cała działka.

Nie uwzględniono uwag w wprowadzenia usług powszechnych 2 w zakresie gastronomii oraz nauki (laboratorium żywności i dietetyki), ponieważ projekt niniejszego planu nie zakłada jakichkolwiek nowych obiektów kubaturowych na terenach zabezpieczonych w *Studium* pod zielen. Jednym z celów planu było niedopuszczenie do rozlewania się zabudowy na obszarach zieleni dominującej. Mimo iż *Studium* dopuszcza usługi powszechne 2 w zakresie gastronomii czy naukę, na etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każdorazowo szczegółowo analizowana jest zasadność dopuszczenia tych

przeznaczeń. W tym przypadku intencją projektu planu było zachowanie w jak najszerszym zakresie otwartych terenów zielonych jako jednego z klinów przewietrzania miasta.

Nie uwzględniono uwag w zakresie podtrzymania stanowiska z wniosków złożonych do przedmiotowego projektu planu miejscowego dotyczących zmiany obszarów zieleni (Z) na obszary mieszkaniowej (M), ponieważ nie jest to związane z procedurą sporządzania planu miejscowego a ze *Studium*.

Nie uwzględniono uwag w zakresie proponowanych rozwiązań komunikacyjnych. W projekcie planu poprowadzono sięgacz 1KDD wyłącznie dla obsługi nowych terenów mieszkaniowych 1MN i 2MN. Zgodnie z przepisami technicznymi droga publiczna powinna kończyć się placem do zawracania o parametrach co najmniej umożliwiających zawrót samochodem osobowym, stąd rozwiązania przyjęte w niniejszym projekcie. Projekt planu nie przewiduje przedłużenia drogi 1KDD, niemniej jednak umożliwia realizację drogi wewnętrznej w wydzieleniu wewnętrznym (B) na terenie 3Z. Dodatkowo zaznacza się, że wszystkie ustalone i uzgodnione w prawomocnych pozwoleniach na budowę dojazdy zachowują swój status prawny. Natomiast połączenie dróg wewnętrznych 2KDW i 3KDW nie jest możliwe ze względu na przyjęte granice obszaru objętego planem. W przypadku wskazanych działek rolnych, dla których projekt nie ustalił drogi dojazdowej, wyjaśnia się, że ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazuje inne możliwości uzyskania dostępu do drogi publicznej. Dostęp ten może odbywać się m. in. poprzez ustanowienie służebności dojazdu na gruntach sąsiednich.

Nie uwzględniono także uwagi w zakresie wyrażenia opinii, co do zawartej w prognozie oddziaływania na środowisko informacji dotyczącej wycinki drzew. Projekt planu nie przesądza czy drzewa zostaną usunięte, a prognoza wskazuje jedynie na takie ryzyko. W trakcie realizacji inwestycji może dojść do usunięcia części drzew kolidujących z elementami pasa drogowego czy budową obiektów. Dlatego w prognozie znalazła się informacja o możliwości usunięcia części drzew. W każdym jednak przypadku będzie to indywidualna decyzja na etapie realizacji inwestycji.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie 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.

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 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 przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.