

### Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie pomiędzy ul. Odolanowską i Łącznikiem Długołęka we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr IX/233/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 maja 2019 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie pomiędzy ul. Odolanowską i Łącznikiem Długołęka we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2019 poz. 202).

Obszar objęty projektem planu położony jest w północnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Zakrzów. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni 185 ha, bezpośrednio graniczy z gminą Długołęka - wsią Mirków. Granice projektu planu stanowią: od północy Łącznik Długołęka, od południa ulica Odolanowska, od zachodu ulica gen. Leopolda Okulickiego i od wschodu ulica Spacerowa oraz granica administracyjna miasta.

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 zieleni dominującej Z1, planowanej jako obszar zieleni. Jest on kluczowy z punktu widzenia ochrony wartości przyrodniczych, ochrony korytarzy ekologicznych i bioróżnorodności.

Teren w większości jest niezainwestowany. Wzdłuż ul. Spacerowej, ul. Gostyńskiej oraz ul. Odolanowskiej występują niewielkie enklawy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar objęty opracowaniem w przeważającej części stanowi teren otwarty, związany funkcjonalnie i przestrzennie z doliną rzeki Dobrej. Rejon od strony zachodniej strony sąsiaduje z terenami leśnymi – Lasem Zakrzowskim.

Na obszarze objętym przystąpieniem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem planu jest określenie zasad zagospodarowania terenu w oparciu o założenia zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, w tym zabezpieczenie wyznaczonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego terenów dla zieleni, a w konsekwencji ochrony przed niekontrolowaną ekspansją, niezgodnej z ustaleniami Studium, zabudowy mieszkaniowej.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań tereny zlokalizowane wzdłuż wschodniej granicy opracowania, przeznaczono na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ustalenie to jest zgodnie z polityką przestrzenną miasta dopuszczającą funkcje niezgodnie z kierunkami Studium na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych. Maksymalną wysokość dla zabudowy mieszkaniowej ustalono na 10 m. W planie zabezpieczono teren pod pętlę autobusową (1KDAB), która jest niezbędna do sprawnego funkcjonowania komunikacji publicznej na osiedlu Zakrzów ze względu na planowane

inwestycje po drugiej stronie ulicy Odolanowskiej (wzdłuż ulicy Zatorskiej). Pozostałe tereny utrzymują istniejące zagospodarowanie jako tereny zieleni oraz teren leśny.

W projekcie planu przewidziano poszerzenie ulicy Odolanowskiej, z zachowaniem istniejącego szpaleru drzew i rowu, oraz poszerzenie ulicy Spacerowej do granic administracyjnych Gminy Wrocław. Obszar planu ma zapewnione powiązania piesze z resztą osiedla wzdłuż ciągu ulicy Odolanowskiej, ulicy Spacerowej oraz alei Jana III Sobieskiego. Wykreowano system powiązań pieszych i rowerowych wzdłuż rowów, cieków wodnych i dróg śródpolnych. Komunikacja publiczna jak i indywidualna w obszarze objętym planem oraz w jego najbliższym sąsiedztwie jest dobrze rozwinięta, a wprowadzone funkcje nie wpłyną negatywnie na zmiany obecnego stanu.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości Skarbu Państwa. W jego granicach znajdują się także nieruchomości, które stanowią własność osób fizycznych oraz własność Gminy Wrocław. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, poprzez powstrzymanie zabudowy na obszarach przeznaczonych w aktualnej polityce przestrzennej miasta na tereny zielone.

Plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Na terenach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jego powierzchnia musi stanowić 40% powierzchni działki budowlanej, na terenach zielonych 80%, natomiast na terenie przeznaczonym dla pętli autobusowej 15%. Dużą wagę przywiązano do zachowania istniejącego drzewostanu, który w zdecydowanej większości udało się wpisać w szczegółowe założenia przestrzenne. Tereny zieleni także pozytywnie wpłyną na kształtowanie warunków klimatu lokalnego, redukują zanieczyszczenia środowiska, regulują poziom wód gruntowych i opóźniają spływ wód opadowych. Do rozwiązań służącym ochronie środowiska, służy także zapisany w planie obowiązek zachowania rowów za wyjątkiem odcinków skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi, pieszo – rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego.

Granica strefy ochrony konserwatorskiej „OM” jest tożsama z granicą obszaru objętego planem.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm.) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Obszar objęty opracowaniem planu nie jest dostatecznie wyposażony w infrastrukturę techniczną. 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. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej. Odprowadzenia ścieków komunalnych dopuszcza się z sieci kanalizacyjnej zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, jednak na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru. 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 także ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa wraz z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W §6 ust.2 uchwały

zakwalifikowano tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 ust.1.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu umożliwi rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej został zapewniony na dotychczasowych etapach, 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 9 września 2019 r. do dnia 30 września 2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 55 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 1954/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 19 czerwca 2019 r. Od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

Po zakończeniu etapu opiniowania i uzgadniania projekt planu przygotowany został do wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie w dniu 24 lutego 2020 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 marca 2020 r. do 24 marca 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 11 marca 2020 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 7 kwietnia 2020 r. Do planu złożono 9 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Nr 2910/20 z dnia 28 kwietnia 2020 r. Wszystkie uwagi zostały nieuwzględnione, a dotyczyły:

- 1) kwestionowania zgodności projektu planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz wprowadzenia opisu dotyczącego terenów mieszkaniowych na obszarze perspektywnym mieszkaniowym oznaczonym w Studium symbolem M\*, w tym na działkach nr 16 i 20, AM-6, obręb Zakrzów;
- 2) przeznaczenia nr 2, AM-9, obręb Zakrzów pod zabudowę siedliskową lub zabudowę jednorodzinną wolnostojącą lub zabudowę jednorodzinną w zabudowie bliźniaczej i szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 3) wprowadzenia szpaleru drzew na działce nr 1, AM-9, obręb Zakrzów i urzędzeniu jej w formie ciągu pieszo – rowerowego;
- 4) włączenia działek nr: 113/1-113/25, AM-9, obręb Zakrzów oraz działek nr: 1, 42, 36, 32, 31, 27, 33/1, 33/2, 28/1, 28/2, 41, 37, 34, 29, 112, AM-12, obręb Zakrzów w część opracowania;
- 5) braku zgody na uchwalenie przedmiotowego planu
- 6) wprowadzenia budownictwa mieszkaniowego na części działek będących własnością prywatną;
- 7) działek nr: 35, 38/1, 38/2, 39/1, 39/2, 40/1, 40/2, AM-9, obręb Zakrzów w sprawie:
  - a) przeznaczenia pod mieszkaniowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej,
  - b) ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy – 12,0 m,
  - c) ustalenia maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
  - d) ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynna – 30%,
  - e) ustalenia maksymalnej powierzchnia zabudowy – 40%,
  - f) ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - g) dopuszczenia zapewnienia miejsc parkingowych w formie garaży podziemnych jak i nadziemnych oraz możliwości lokalizacji miejsc postojowych na terenie nieruchomości,
  - h) dopuszczenia wliczania powierzchni obiektów budowlanych pokrytych roślinnością takich jak np. zieleń na dachach budynków lub kondygnacjach garażowych,
  - i) dopuszczenia budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- j) zaniechania poszerzenia ulicy Odolanowskiej na odcinku graniczącym z przedmiotowymi działkami,
- k) usunięcia z rysunku planu szpaleru drzew wrysowanego na działkach nr: 38/2, 39/2, 40/2, AM-9, obręb Zakrzów,
- l) przesunięcia ciągu pieszo – rowerowego wskazanego na rysunki planu wzdłuż zachodniej granicy przedmiotowych działek na działkę nr 18, AM-9, obręb Zakrzów.
- m) usunięcia ustalenia dotyczącego terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie przedmiotowych działek;

Powyższe uwagi nie zostały uwzględnione z niżej wymienionych powodów:

Nie uwzględnia się uwag w kwestii zgodności projektu planu miejscowego ze Studium poprzez wprowadzenie opisu dotyczącego terenów mieszkaniowych na obszarze perspektywicznym mieszkaniowym oznaczonym w Studium symbolem M\*. W związku z potrzebą sporządzenia bilansu terenów zabudowanych w nowej edycji Studium, trzeba było wyłączyć 700 ha spod zabudowy. Zatem na wyłączonych gruntach prywatnych wyznaczono obszary perspektywiczne mieszkaniowe oznaczone w Studium 2018 jako M\*, dla których dopiero w przyszłych edycjach Studium istnieje szansa, że zostaną dopuszczone przeznaczenia terenu jak dla obszarów mieszkaniowych. Obowiązujący dokument Studium wskazuje jednak, że będzie to możliwe wyłącznie w przypadku, gdy w toku prac nad nowym dokumentem wyniki bilansu potwierdzą taką konieczność i możliwość. W konsekwencji powyższych rozstrzygnięć, na chwilę obecną, planowanie nowej zabudowy na obszarze objętym planem, stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium.

Nie uwzględnia się uwag w sprawie przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową oraz określenia parametrów zabudowy w związku z brakiem zgodności z obowiązującym Studium. Realizacja zabudowy na wnioskowanych nieruchomościach stoi w sprzeczności z polityką przestrzenną miasta, której miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały. Wszystkie wnioskowane działki znajdują się w obszarze przeznaczeń Z1 – zieleń dominująca, w których przewiduje się zabudowę jedynie w obszarze istniejącej już zabudowy, a dąży się do utrzymania terenów zielonych, które uznaje się za kluczowe z punktu widzenia ochrony wartości przyrodniczych, ochrony korytarzy ekologicznych i bioróżnorodności.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie wprowadzenia szpaleru drzew na działce nr 1, AM-9, obręb Zakrzów i urzędzeniu jej w formie ciągu pieszo-rowerowego. Wskazana działka w planie została wyznaczona jako teren zieleni, a działki przylegające do działki nr 1 AM – 9 to użytki rolne, zatem wprowadzenie szpaleru drzew na drodze rolnej może stanowić utrudnienie dla użytkowników działek. Niemniej jednak plan umożliwi wprowadzenie zielni wysokiej na tym terenie i nie przesądza o ich umiejscowieniu. Teren zielony Z2 dopuszcza kreowanie ciągów pieszych i pieszo – rowerowych.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie włączenia wskazanych działek w część opracowania, ponieważ podczas procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można zmienić granicy obszaru objętego planem, ustalonej w uchwale inicjującej przystąpienie do planu;

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zaniechania poszerzenia ulicy Odolanowskiej. Na zaproponowane poszerzenie ma wpływ planowana funkcja ww. ulicy jako kształtującej układ komunikacyjny. W związku z powyższym ulica Odolanowska powinna być zagospodarowana jako ulica alejowa - poszerzenie ma jedynie 5 metrów i uwzględnia wprowadzenie w przekrój ulicy chodnika i drogi rowerowej, co w efekcie zwiększy bezpieczeństwo oraz komfort poruszania się użytkowników

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej usunięcia z rysunku planu szpaleru drzew wrysowanego na wskazanych działkach. Symbol (ze względu na bariery oprogramowania graficznego) nie determinuje przebiegu szpaleru drzew idealnie w miejscu jego przebiegu, jednak wymusza potrzebę jego kształtowania przy zaplanowanym poszerzeniu ulicy Odolanowskiej. W wskazanym miejscu znajduje

się istniejący szpaler drzew, zatem zapis ten również determinuje i chroni utrzymanie obecnego stanu zieleni;

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie przesunięcia ciągu pieszo-rowerowego zlokalizowanego wzdłuż zachodniej granicy działek wnioskodawcy i przesunięcie go na działkę gminną. Symbol ciągu pieszo-rowerowego zgodnie z uchwałą jest symbolem informacyjnym, nie jest również wydzielonym ciągiem pieszym w związku z celem publicznym, zatem wrysowanie ww. ciągu ma na celu wskazanie połączenia dwóch punktów, nie determinując jego dokładnego przebiegu.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie usunięcia ustalenia dotyczącego terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ze względu na wymogi formalne, które wynikają z przepisów odrębnych. Zapis jest stosowany standardowo w uchwałach planów miejscowych.

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 wspomnianego wyżej 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).

Plan 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 2020 r. poz. 293), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych