

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jabłecznej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr LXXX/2107/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jabłecznej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 108).

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 RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej D3 – Gaj w obszarze mieszkaniowym – M o blokowym stylu zamieszkiwania. Podstawowymi wyzwaniami w powyższej jednostce urbanistycznej są m.in.: wzmocnienie powiązań poszczególnych elementów jednostki za pomocą przestrzeni publicznych jako elementów integrujących mieszkańców oraz wykreowanie powiązań pieszych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz elementami transportu szynowego o funkcji przesiadkowej.

Przedmiotowy obszar nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie decyzji o przystąpieniu do planu stanowi reakcję na złożony wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 26 października 2023 r. dotyczący budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, który koliduje z pierwotną ideą urbanistyczną osiedla mieszkaniowego Gaj. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Celem planu miejscowego jest ochrona istniejących terenów zieleni i gruntu przepuszczalnego o właściwościach chłonnych oraz przydatności dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Założeniem przystąpienia jest uniemożliwienie realizacji zabudowy w rejonie ulicy Jabłecznej oraz zabezpieczenie struktury urbanistycznej osiedla Gaj w związku z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni około 0.9 ha, położony jest na południe od centrum Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Gaj. Obszar przystąpienia wyznaczają granice działki położonej po południowej stronie ulicy Jabłecznej. Strukturę przestrzenną obszaru projektu planu miejscowego stanowi niezagospodarowany teren, na którym znajduje się podwójny szpaler drzew po wschodniej stronie działki. Obszar przystąpienia znajduje się w przestrzeni międzyblokowej w rejonie ulicy Jabłecznej i stanowi fragment terenu zieleni. Najbliższe otoczenie jest w większości zainwestowane. Obszar opracowania obejmuje działkę stanowiącą własność Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym osób prawnych.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Powiązania komunikacyjne przedmiotowego obszaru z otoczeniem są realizowane przez ulicę Jabłeczną. Najbliższe przystanki autobusowe Działkowa są zlokalizowane przy ul. Borowskiej

w odległości ok. 300m od obszaru przystąpienia. Przystanek Działkowa jest obsługiwany przez linie: K, 112, 113, 136, 143, 145, 249, 255, 612. Najbliższe przystanki tramwajowe są zlokalizowane przy ul. Świeradowskiej i są to przystanki Gaj obsługiwane przez linie 18 i 21. Najbliższy węzeł przesiadkowy to węzeł pośredni Bardzka zlokalizowany ok. 1,3 km od obszaru przystąpienia, do węzła można dojechać z przystanku tramwajowego Gaj.

Ustalenia projektu planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej.

Obszar projektu planu miejscowego został przeznaczony na zieleni urządzoną, teren oznaczono symbolem 1ZP. Na rysunku projektu planu miejscowego wskazano do utrzymania podwójny szpaler drzew.

Projekt planu został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Obszar projektu planu miejscowego nie jest objęty ochroną konserwatorską.

Projekt planu nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, poprzez procentowe ustalenie powierzchni dla terenu 1ZP.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu miejscowego wskazano, że realizacja postanowień planu miejscowego pozwoli na zachowanie terenu zieleni osiedlowej wraz rosnącymi drzewami. Obowiązuje zakaz zabudowy lub innego zagospodarowania, które przyczyniłoby się do zmniejszenia powierzchni terenu zieleni. Ustalona w planie miejscowym funkcja zgodna jest z istniejącymi uwarunkowaniami. Ocenia się, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do zmiany jakości środowiska. Projekt planu sporządzony został w zgodzie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i zgodny jest z polityką przestrzenną nakreśloną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”. Nie pojawią się presje w środowisku związane z emisjami szkodliwych substancji lub energii a teren zieleni będzie wywierał pozytywny wpływ na krajobraz.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest częściowo wyposażony w infrastrukturę techniczną. Na terenie opracowania występują: sieć wodociągowa rozdzielcza, sieć gazowa niskiego ciśnienia oraz linie kablowe energetyczne średniego i niskiego napięcia. W najbliższym sąsiedztwie opracowania przebiegają: sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieć ciepłownicza. W projekcie planu miejscowego wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu 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, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii.

Na obszarze projektu planu miejscowego nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Obszar projektu planu nie wymaga 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 (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych

i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzana funkcja i możliwe do zrealizowania przeznaczenie terenu są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

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 nie zaistniała potrzeba ustalenia standardu dopuszczalnego poziomu hałasu.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie znajdują zastosowania z uwagi na brak funkcji, dla których mogłyby być realizowane.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony zostanie w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jego etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 5 czerwca 2024 r. do dnia 26 czerwca 2024 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 wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jabłecznej we Wrocławiu został złożony 1 wniosek. Wniosek dotyczył przeznaczenia terenu pod budowę jednokondygnacyjnego budynku handlowo-usługowego z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

W dniu 24 marca 2025 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedstawiony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniu 25 marca 2025 r. projekt planu miejscowego został wysłany do instytucji i organów właściwych do opiniowania.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym między innymi:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 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,

a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej i społecznej oraz opracowania ekofizjograficznego.

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analizy Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

Projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt miejscowego planu jest sporządzany 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.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA
Przemysław Matyja