

Uzasadnienie

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

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 planem zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie decyzji o przystąpieniu do planu miejscowego stanowi reakcję na złożony wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 26 października 2023 r., dotyczący budowy wysokiego 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 była ochrona istniejących terenów zieleni i gruntu przepuszczalnego o właściwościach chłonnych oraz przydatności dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Założeniem przystąpienia było 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.

Plan miejscowy 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 planu miejscowego w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej.

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

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

Obszar planu miejscowego nie jest objęty ochroną konserwatorską.

Plan 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 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. Plan 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 planie miejscowym wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części 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, 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 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 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 planem miejscowym 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. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzana funkcja i możliwe do zrealizowania przeznaczenie terenu są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Regulacje 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 miejscowym planem 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,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanu wykazu wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla Gaj o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego w terminie od 19 maja 2025 r. do 16 czerwca 2025 r. i zbieraniu uwag do projektu planu w czasie trwania konsultacji społecznych, tj. w terminie do 16 czerwca 2025 r.,

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 14 kwietnia 2025 r. uzyskał pozytywną opinię.

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

W dniu 28 marca 2025 r. projekt został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia.

W trakcie konsultacji społecznych trwających od 19 maja 2025 r. do 16 czerwca 2025 r. i w wyznaczonym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 16 czerwca 2025 r., do projektu planu wniesiono 3 uwagi. Dwie uwagi dotyczyły uwzględnienia w planie jednokondygnacyjnego budynku handlowo-usługowego w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy, wydanej w 2021 r. Jedna uwaga dotyczyła wyrażenia pozytywnej opinii na temat realizacji potencjalnego jednokondygnacyjnego budynku usługowego – jako obiektu, który przysłuży się lokalnej społeczności.

W dniu 27 maja 2025 r. w ramach konsultacji społecznych o godz. 16:00 odbyło się spotkanie otwarte, w którym wzięły udział 4 osoby. Dyskusja w czasie spotkania otwartego dotyczyła poparcia dla realizacji drobnego obiektu handlowo-usługowego, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

W czasie konsultacji społecznych trzy osoby wypełniły geoankietę. Dwie osoby wyraziły akceptację przyjętych w projekcie planu rozwiązań – akceptację zieleni jako pożądanej formy zagospodarowania terenu w obszarze osiedla blokowego i nie złożyły propozycji innych rozwiązań planistycznych. Jedna osoba zaproponowała potrzebę zmiany zapisów planu miejscowego w celu uwzględnienia możliwości realizacji niskiego obiektu usługowego.

W związku z propozycją uwzględnienia wniesionych uwag w czasie konsultacji społecznych, w wyznaczonym terminie do 16 czerwca 2025 r. w zakresie umożliwienia realizacji niskiego budynku usługowego w oparciu o wydaną w 2021 r. decyzję o warunkach zabudowy, w projekcie planu miejscowego wprowadzono korekty uznając poparcie dla poszerzenia oferty drobnych usług wspierających lokalną społeczność. W odniesieniu do powyższego ponowiono etap uzgodnienia w niezbędnym dla wprowadzonych zmian zakresie.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie miejscowym przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym między innymi:

- wymagania ładu 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 planu miejscowego 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 planu miejscowego 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 planu miejscowego 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.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA
Przemysław Maj

KIEROWNIK
DZIAŁU PLANOWANIA
Anna Smolińska