

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Topolowej, Cedrowej, Wileńskiej, Węgierskiej, Centralnej oraz linii kolejowej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr V/58/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Topolowej, Cedrowej, Wileńskiej, Węgierskiej, Centralnej oraz linii kolejowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 186).

Przystąpienie obejmuje obszar o powierzchni około 33,95 ha, położony w południowo-wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Brochów. Ograniczony jest ulicami: Topolową, Cedrową, Wileńską, Warszawską, Biegłą, Węgierską, Centralną oraz od zachodu linią kolejową nr 276 Wrocław Główny - Międzylesie.

Strukturę przestrzenną obszaru opracowania w znacznej części stanowią tereny zieleni w postaci Rodzinnych Ogrodów Działkowych (Kolejarz, Elektron i Pokój), terenów sportowych oraz dużej niezagospodarowanej działki gminnej pokrytej zielenią wysoką. Ponadto w jej skład wchodzi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna we wschodniej części oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w południowej części.

Działki znajdujące się na opracowywanym obszarze są własnością Gminy, Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem, osób fizycznych, Gminy w zarządzie, użytkowaniu oraz innych osób prawnych, a także współwłasnością osób fizycznych i innych osób prawnych oraz Gminy i osób fizycznych.

Zgodnie z obowiązującym „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 D6 – Brochów, planowanej jako obszar o przeznaczeniu mieszkaniowym – M oraz mieszkaniowo-usługowym – MU o małomiasteczkowym stylu zamieszkiwania, a także w jednostce Z – karcie zieleni dominującej w obszarze zieleni Z1.

Do podstawowych wyzwań postawionych w Studium dla jednostki D6 należy w szczególności uporządkowanie i rozwinięcie struktury funkcjonalno-przestrzennej przez uzupełnienie zabudowy, z uwzględnieniem publicznych terenów zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych. Natomiast wyzwania dla jednostki Z to podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych.

W zachodniej części przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Brochów i osiedla Bieńkowice we Wrocławiu - część C przyjęty uchwałą Nr XXVI/2149/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2004 r. Powyższy plan stanowi też granicę przedmiotowego opracowania od wschodu oraz południowego-wschodu. Od południa obszar objęty planowanym przystąpieniem graniczy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Centralnej, Polnej i Chińskiej we Wrocławiu uchwalonym uchwałą Nr XVIII/369/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2011 r.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Celem podjęcia planu miejscowego w granicach przystąpienia, jest ochrona terenów zróżnicowanej zieleni i gruntu przepuszczalnego o właściwościach chłonnych oraz przydatności dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Założeniem jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na określenie różnych form zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej oraz uzupełnienie tkanki osiedla zabudową w stylu małomiasteczkowym, zgodnie z charakterem i rysem historycznym osiedla Brochów. Istotnym będzie także określenie ważnych powiązań, w tym w szczególności pieszo-rowerowych na styku Parku Brochowskiego i nowych form zieleni.

Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Powiązania komunikacyjne przedmiotowego obszaru z otoczeniem realizowane są przez przyległe ulice – Centralną i Konduktorską oraz położoną w pobliżu ulicę Mościckiego. W sąsiedztwie obszaru przebiegają linie kolejowe. Połączenie z centrum miasta zapewnia pobliska stacja kolejowa Wrocław Brochów. W ramach transportu publicznego obszar obsługiwany jest także przez znajdujące się w pobliżu przystanki autobusowe. Przedmiotowy obszar odznacza się zadowalającą dostępnością komunikacyjną dla pieszych oraz niewystarczającą dla rowerzystów. Jedyna istniejąca trasa rowerowa znajduje się na ulicy Pionierów.

Obszar planu miejscowego został podzielony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej wolnostojącej, jednorodzinnej lub usług, jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, wielorodzinnej, wielorodzinnej lub usług, teren usług lub zieleni urządzonej, usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, usług sportu i rekreacji, tereny dróg lokalnych, dojazdowych, komunikacji pieszo-rowerowej, pieszej, kolejowej, tereny zieleni, zieleni urządzonej oraz ogrodów działkowych.

Realizacja planu miejscowego pozwoli na uporządkowanie terenów tej części osiedla Brochów. Zachowuje się istniejącą zabudowę osiedla i zabezpiecza się przed presją inwestycyjną tereny zieleni osiedlowej. Przewiduje się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej o nowe budynki, które w swym charakterze będą nawiązywać do okolicznej tkanki miejskiej. Zabudowę tę zaprojektowano w południowej części obszaru, przy ulicy Laotańskiej, gdzie będzie ona oparta o wolnostojące budynki jednorodzinne. Niezabudowaną działkę pomiędzy przedszkolem, a budynkami przy ul. Leonarda da Vinci przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Ponadto w rejonie ulicy Warszawskiej wykreowano teren usług lub zieleni urządzonej. Wskazano tu liczne drzewa do ochrony. Powyżej niego zakłada się uporządkowanie zieleni nieurządzonej i utworzenie parku. Jego kluczowym elementem jest korytarz pieszo-rowerowy poprowadzony w kierunku północ-południe. Wraz z projektowanymi szpalerami drzew ma upamiętnić niezrealizowane założenie urbanistyczne Ernesta Maya. Projekt planu miejscowego przewiduje także inne tereny przeznaczone na zielen publiczną. Wraz z licznymi szpalerami drzew, strefami zieleni, drzewami do zachowania są ważnym aspektem zachowania zielonego charakteru osiedla. Zachowuje się również ogrody działkowe, które w dalszym ciągu służyć będą rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. Ustalając minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, wzięto pod uwagę m.in. uwarunkowania historyczne. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonej przy ul. Leonarda da Vinci, na których znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków ustalono wskaźniki parkingowe dla rowerów. Jest to obszar o zwartej strukturze przestrzennej, w granicach obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej. Stanowi część dawnego osiedla kolejowego, który zewnętrzne powiązania komunikacyjne opiera na transporcie kolejowym, a wewnętrzne na komunikacji pieszej. Ponadto sposób zagospodarowania działek, zwłaszcza przedogródków stanowiących zielen komponowaną historycznego założenia oraz obecny podział geodezyjny nieruchomości (po obrysie budynków) powoduje, iż brak jest miejsca na wyznaczenie przestrzeni do parkowania pojazdów. Mając na uwadze te czynniki odstąpiono od ustalania miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

W związku z powyższym, projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez stosowne zapisy zawarte w projekcie uchwały oraz naniesienie niezbędnych elementów na rysunku projektu planu miejscowego. Wskazano budynek mieszkalny z garażem oraz ogrodem wpisany do rejestru zabytków. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej dotyczącą krajobrazu kulturowego, w granicach której przedmiotem ochrony są ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki oraz fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Brochów i Bieńkowice we Wrocławiu. Wskazano także budynki do objęcia ochroną. Ponadto ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW oraz OM. Wyznaczono również granicę strefy ochrony stanowiska archeologicznego, znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

Na terenie objętym projektem planu miejscowego występuje infrastruktura techniczna. Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia zawarte w projekcie uchwały określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na całym obszarze, a także ustalając m.in. odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, a zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby zminimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu miejscowego uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Wskazano istniejące drzewa do zachowania, dla których obowiązuje ochrona. Ponadto wyznaczono strefy zieleni oraz wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Projekt planu miejscowego nakłada obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytych ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, poprzez ustalenie powierzchni w procentach dla terenów wyznaczonych w projekcie planu miejscowego oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, w tym dla wyznaczonych stref zieleni. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Nie jest również wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Wskazano istniejący obszar wpisany do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, w granicy którego występuje teren o zakończonej remediacji. 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 został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów 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. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem miejscowym określono dopuszczalne poziomy hałas. Ponadto dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa paragraf dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego.

W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu miejscowego w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. 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, jest zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu miejscowego w terminie od 6 do 27 września 2024 r. w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz w sposób zwyczajowo przyjęty na tablicach rady osiedla Brochów,
- 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, począwszy od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Topolowej, Cedrowej, Wileńskiej, Węgierskiej, Centralnej oraz linii kolejowej we Wrocławiu złożono 9 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowe wnioski dotyczyły możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ulicy Warszawskiej, a także umożliwienia realizacji w tym miejscu parku. Dwa wnioski dotyczyły ograniczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej w obszarze planu i wskazywały na konkretne wskaźniki urbanistyczne. Jeden wniosek dotyczył rozbudowy przychodni medycznej przy ulicy Węgierskiej. Inny wniosek odnosił się do kilku zabudowanych nieruchomości i jednej niezabudowanej działki położonych przy ul. Leonarda da Vinci. Wskazywał na ustalenie przeznaczeń tereny zabudowy mieszkaniowej (w tym wielorodzinnej) i usług oraz konkretnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów. Wnioski zostaną ujęte w wykazie wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem przed rozpoczęciem konsultacji społecznych.

W dniu 14 lipca 2025 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała przedstawiony projekt planu miejscowego pozytywnie.

W dniu 31 lipca 2025 r. projekt planu miejscowego został wysłany do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajął Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrala.

Wobec pozostałych instytucji i organów opiniujących postąpiono zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stwierdza, że nieprzedstawienie stanowiska lub warunków, o których mowa w art. 24 ust. 2, w terminie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzgodnieniem lub zaopiniowaniem projektu.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym 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 zmniejszania podatności na zmiany klimatu,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 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,
- a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia” 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 r. (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 i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA
Przemysław Matyja