

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę LXXVIII/2042/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pawła Eluarda we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 38).

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 planem miejscowym znajduje się w jednostce urbanistycznej E24 – Leśnica w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe oraz MU – obszary mieszkaniowo-usługowe o małomiasteczkowym stylu zamieszkiwania. Podstawowymi wyzwaniami w powyższej jednostce urbanistycznej są m.in.: zachowanie charakteru małomiasteczkowego poprzez nawiązanie do skali i formy istniejącego układu urbanistycznego, uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w szczególności w obszarze rozwoju w centralnej części jednostki.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego Leśnica oraz Parku Leśnickiego we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr XLVII/3032/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 lutego 2006 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 jest ochrona istniejących układów zieleni wysokiej i gruntu przepuszczalnego o właściwościach chłonnych oraz przydatności dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Założeniem jest określenie przestrzennych zasad funkcjonowania terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a także zaktualizowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie nowych wymogów prawnych.

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni około 1,75 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Leśnica. Przystąpienie obejmuje teren ograniczony ulicami: Krępicką, Zajazdową, Pawła Eluarda, Bujną i Średzką. Strukturę przestrzenną obszarów objętych przystąpieniem stanowi fragment dawnej wsi Lissa, obecnie Leśnica, włączonej w granice administracyjne Wrocławia w 1928 r.

W większości są to niezagospodarowane działki, pokryte zielenią niską i wysoką, a także jedna nieruchomość z budynkiem mieszkalnym z początku XX wieku, ujętym w gminnej ewidencji zabytków. Zdecydowanie większą część obszaru pokrywają działki stanowiące własność gminy oraz gminy w zarządzie, użytkowaniu. W graniach przystąpienia znajdują się również działka stanowiąca własność osób fizycznych.

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

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego przystąpieniem odbywa się z przyległych ulic.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej oraz pieszych i rowerzystów. W ramach transportu publicznego obszar jest obsługiwany przez przystanki autobusowe Leśnica-Hermes, Eluarda oraz Zajazdowa obsługujące dzienne linie autobusowe numer: 117, 123, 137, 138, 937, 938, 948, 958. W dalszej odległości znajduje się Pętla Tramwajowa Leśnica, obsługująca linie tramwajowe 3, 10, 20. W zakresie powiazań

z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 10 km od centrum Wrocławia.

Ustalenia projektu planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców osiedla.

Obszar planu został podzielony na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej wielorodzinnej (1MNW-MWW), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (1MNW-U), teren parkingu lub zieleni urządzonej (1KOP-ZP) oraz tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP).

W ramach zabudowy mieszkaniowej przewiduje się obiekty o ograniczonej kubaturze oraz willowym charakterze, dopuszczając jednocześnie pakiet przeznaczeń usługowych. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna możliwa jest wyłącznie w formie willi miejskiej w celu zachowania historycznych walorów osiedla. Projekt planu zakłada także tereny przeznaczone na zielen publiczną.

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

Przedmiotowy obszar objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego części dzielnicy Leśnica we Wrocławiu oraz strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. W obszarze planu znajduje się budynek mieszkalny, wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

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 ustalenie powierzchni w procentach indywidualnie dla terenów wyznaczonych w projekcie planu, w tym dla wyznaczonych stref zieleni.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzonego projektu planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu. Stwierdzono również, że projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na obszarze, dla którego opracowywany jest mpzp występuje miejska sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Na terenie opracowania występuje sieć gazowa średniego ciśnienia, której operatorem jest Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Gazowniczy Wrocław. Istnieje możliwość dostawy gazu z gazociągów średniego ciśnienia zlokalizowanych w obszarze opracowania. Zaopatrzenie w gaz z sieci dystrybucyjnej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego.

Na terenie objętym przedmiotowym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest następująca infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna będąca na majątku i pozostająca eksploatacji Spółki: linie kablowe średniego napięcia (SN), linia napowietrzna i kablowe niskiego napięcia (nN-0,4kV), stacja elektroenergetyczna.

Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie poprzez podłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej po jej doprowadzeniu w obszar planu lub zastosowanie indywidualnych systemów ogrzewania nieuciążliwych dla środowiska, również poprzez wykorzystanie energii elektrycznej, gazu z sieci miejskiej, paliw płynnych oraz odnawialnych źródeł energii. W projekcie planu 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.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszar opracowania 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 wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznym.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §5 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W ramach klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 pkt 3 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu 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 została 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 dnia 29 maja 2024 r. do dnia 19 czerwca 2024 r., w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego;
- 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 z poszczególnych etapów opracowania, począwszy 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.

Do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pawła Eluarda we Wrocławiu nie złożono wniosków.

W dniu 14 października 2024 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt planu pozytywnie.

W dniu 8 stycznia 2025 r. projekt miejscowego planu wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W dniu 29 stycznia 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował projekt pozytywnie. Pozostałe instytucje i organy właściwe do opiniowania planu milczącą zgodą, również pozytywnie zaopiniowały projekt.

W dniu 6 sierpnia 2025 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przekazany do instytucji i organów właściwych do jego uzgodnienia. W ramach procedury uzgadniania stanowisko w wyznaczonym terminie zajęli:

- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji udzieliło pozytywnego uzgodnienia projekt planu po ustawowym terminie, postanowieniem nr 249/Wrocław/25 z dnia 26 sierpnia 2025 r.,
- Zarząd Województwa Dolnośląskiego uzgodnił projekt planu pozytywnie, postanowieniem nr 257/5310/25 z dnia 21 sierpnia 2025 r.,

- Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta uzgodnił projekt planu pozytywnie, pismem z dnia 21 sierpnia 2025 r.,
- Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu umorzył postępowanie ws. uzgodnienia projektu planu, decyzją nr 354/RPP/M-705/2025 z dnia 14 sierpnia 2025 r.,
- Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu pozytywnie, postanowieniem nr 1322/2025 z dnia 8 września 2025 r.

Przez pozostałe właściwe do uzgodnień instytucje i organy, projekt planu został pozytywnie uzgodniony w trybie tzw. milczącej zgody.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 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,
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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 nie zawiera danych prawnie chronionych.

**DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA**

Przemysław Matyja