

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Wiśniowej, Wiązowej i Lipowej oraz ulicy Ślężnej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr XXI/407/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Wiśniowej, Wiązowej i Lipowej oraz ulicy Ślężnej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 188).

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni około 3,5 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, na osiedlu Borek. Ograniczony jest alejami: Wiśniową, Wiązową i Lipową oraz ulicą Ślężną. Strukturę przestrzenną obszaru przystąpienia stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz budynek edukacyjny. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego posiada istotne wartości kulturowe i historyczne. Znajduje się on w granicach historycznego układu urbanistycznego osiedla Borek I we Wrocławiu i został ujęty w wykazie zabytkowych obszarów urbanistycznych prowadzonym przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Powstanie zabudowy i założeń urbanistycznych datuje się na okres od 1872 do 1945 roku. Osiedle Borek stanowi przykład planowego rozwoju przestrzennego z końca XIX i pierwszej połowy XX wieku, charakteryzującego się usystematyzowanym układem komunikacyjnym, wysoką jakością kompozycji urbanistycznej, willową zabudową oraz dużymi terenami zieleni. Na obszarze objętym opracowaniem przeplatają się własności osób fizycznych, innych osób prawnych i Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem.

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 D2 – Borek w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o kameralnym stylu zamieszkiwania. Do podstawowych wyzwań postawionych jednostce D2 należy w szczególności utrzymanie charakteru i formy układu urbanistycznego.

Przedmiotowego obszaru nie obejmują obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań ustaleniami Studium.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które pozwolą na ochronę i uzupełnienie istniejącego układu zabudowy mieszkaniowej, z poszanowaniem charakteru i tożsamości przestrzennej tego obszaru. Wprowadzenie odpowiednich rozwiązań przestrzennych pozwoli na zachowanie właściwych relacji pomiędzy zabudową jednorodziną a wielorodziną, z uwzględnieniem harmonijnego powiązania funkcji, skali i charakteru zabudowy. Jednym z kluczowych wyzwań jest także podkreślenie idei osiedla Borek, opartej na możliwości realizacji ogrodów przydomowych jako nieodłącznej części układu mieszkaniowego, wspierającej lokalną tożsamość, tradycję urbanistyczną oraz zrównoważony rozwój.

Projekt planu uwzględnia wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i istniejące uwarunkowania.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego projektem planu z przyległych ulic.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo korzystnym dostępem do infrastruktury komunikacyjnej miasta. W ramach transportu publicznego obszar jest obsługiwany przez linie autobusowe dzienne 127 (Kozia – Zwycięska) i 136 (Kozanów – Tarnogaj), linię autobusową nocną 259 (Zwycięska – Wojnów (Pętla)) oraz linie tramwajowe 9 (Park Południowy – Sępolno) i 15 (Park Południowy – Poświętne), których przystanki znajdują się w niedalekiej okolicy obszaru opracowania. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 3 km od Centrum Wrocławia.

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

Obszar objęty projektem planu został podzielony na: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy wielorodzinnej (1MNW-MW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U), teren zabudowy wielorodzinnej (1MW), tereny zabudowy wielorodzinnej lub usług (1MW-U, 2MW-U) oraz teren drogi dojazdowej (1KDD). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego koncentruje się na zapewnieniu zrównoważonego rozwoju obszaru poprzez utrzymanie jego dotychczasowego charakteru oraz dopuszczenie kontrolowanych przekształceń przestrzennych. Na większości nieruchomości utrzymano dominującą funkcję mieszkaniową, zgodną ze stanem istniejącym, natomiast na niektórych terenach przewidziano możliwość przekształceń w kierunku usług, co ma związek z ich lokalizacją w pobliżu głównych arterii jakimi są aleja Wiśniowa czy też ulica Ślężna, a także z charakterystycznym rondem u zbiegu alei Wiązowej i Lipowej. W obszarze projektu planu wprowadzono klarowne i miejscami restrykcyjne linie zabudowy, mające na celu zachowanie ład przestrzennego wynikającego z historycznego układu urbanistycznego oraz ochronę ogrodów przydomowych. Na terenie Dolnośląskiego Zakładu Doskonalenia Zawodowego ustalono konieczność zachowania wartościowej zabudowy historycznej, przy jednoczesnym dopuszczeniu jej uzupełnienia w sposób dostosowany do skali i charakteru otaczającej zabudowy. Istotnym elementem planu pozostaje także system stref zieleni oraz szpalerów drzew, kształtujący korzystne warunki mikroklimatyczne, pełniący funkcje izolacyjne i podnoszący walory estetyczne przestrzeni.

Przedmiotowy obszar został objęty strefą ochrony konserwatorskiej. W strefie ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego osiedla Borek I we Wrocławiu wraz z Parkiem Południowym, zespołem szpitala przy ul. Weigla i Parkiem Skowronim a także budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Przedmiotowy obszar planu został objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Projekt planu nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, lub pokrytych ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, poprzez ustalenie w procentach indywidualnie dla każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu, w tym dla wyznaczonych stref zieleni oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego 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 terenie objętym projektem planu występuje infrastruktura techniczna. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. 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. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej, ale także z urządzeń wytwarzających energię pochodzącą z promieniowania słonecznego. Zapisy projektu planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. Przedmiotowy obszar 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. 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 nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego w projekcie planu ustalono standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Dla klas przeznaczeń teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa rozdział 2.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia 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 26 września 2025 r. do dnia 17 października 2025 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 wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Wiśniowej, Wiązowej i Lipowej oraz ulicy Ślężnej we Wrocławiu złożono 1 wniosek dotyczący:

- zachowania zabytkowych budynków na działce 28/3, AM 3, obręb Borek,
- zakazu dopuszczenia nowych budynków na działkach 28/3 i 28/4, AM 3, obręb Borek,
- dopuszczenia budowy garażu podziemnego,
- dopuszczenia różnorodnych funkcji dla wyżej wymienionych działek.

Wnioski, wraz ze sposobem ich rozpatrzenia, zostaną ujęte w wykazie wniosków, który przed rozpoczęciem etapu konsultacji społecznych zostanie opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu 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 oraz dóbr kultury współczesnej,
- 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 opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej i 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*