

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ibn Siny Awicenny i Jordanowskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIV/268/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ibn Siny Awicenny i Jordanowskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 41).

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., określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w trzech jednostkach urbanistycznych:

- D13 Oporów – w obszarze przeznaczeniowym mieszkaniowym M. W jednostce tej należy dążyć m.in. do uzupełnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej również o funkcję rekreacyjną, utrzymania terenów sportowo-rekreacyjnych przy ul. Harcerskiej oraz wykreowania powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami i terenami zieleni w sąsiedztwie;
- D14 Oporów Mokronoska – na obszarze przemysłowym AG. Wyzwaniem dla jednostki jest m.in. aktywizacja i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w kierunku magazynowo-przemysłowym uzupełnionym usługami oraz wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami oraz w kierunku miejsc przesiadkowych w transporcie zbiorowym usytuowanych poza jednostką;
- D15 Oporów Awicenny – planowanej jako obszar o przeznaczeniu przemysłowym AG. Do podstawowych wyzwań postawionych w Studium dla jednostki należy w szczególności utrzymanie i aktywizacja funkcji aktywności gospodarczej.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jordanowskiej i Harcerskiej we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr XL/953/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2013 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mokronoskiej i Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr VII/127/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 września 2024 r. Przed podjęciem uchwał inicjujących sporządzenie projektu planu miejscowego zostały opracowane analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Celem projektu planu jest aktualizacja zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mokronoskiej i Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu, w zakresie dopuszczenia możliwości usytuowania magazynowania energii pozyskanej z farm fotowoltaicznych oraz korekta linii zabudowy na potrzeby realizacji funkcji handlowej. Ponadto, w ramach przystąpienia, zakłada się wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania, ochrony i kształtowania terenu obecnej zieleni przy ul. Jordanowskiej. Priorytetem w tym fragmencie będzie określenie różnych form zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem możliwości wprowadzenia zabudowy uzupełniającej.

Obszar objęty projektem planu obejmuje 4 obszary o łącznej powierzchni około 6,09 ha, położone w południowo-zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Oporów. Strukturę przestrzenną obszarów przystąpienia stanowią zlokalizowane: przy ul. Jordanowskiej tereny pokryte zielenią wysoką, w rejonie ulicy Ibn Siny Awicenny stanowiące niezabudowane, częściowo zadrzewione działki oraz teren na północ, stanowiący obecnie fragment większego kompleksu pól uprawnych. Wyżej wymienione obszary są własnością: Skarbu Państwa, gminy i innych osób prawnych.

Obszar objęty projektem planu cechuje się zróżnicowaniem pod względem dostępności komunikacyjnej. Obszar w rejonie ul. Jordanowskiej oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U przy ul. Ibn Siny Awicenny znajdują się w strefie, która mieści się w przedziale pomiędzy bardzo

korzystną, a przeciętną dostępnością komunikacyjną. Natomiast pozostałe dwa obszary planu miejscowego obecnie nie posiadają dostępu do infrastruktury komunikacyjnej miasta. Warunki te ulegną zmianie wraz ze zrealizowaniem układu komunikacyjnego przewidzianego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mokronoskiej i Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu.

Obszar objęty projektem planu obejmuje:

- teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem 1U-P. Znajduje się w najdalej wysuniętej na północ części obszaru objętego planem. Lokalizacja ta przypada na zbieg dawnej bocznicy kolejowej oraz projektowanych w obowiązującym planie ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg publicznych. Przeznaczenie tego terenu obejmuje szeroki wachlarz usług, a także dopuszcza możliwość lokalizacji magazynowania energii pozyskanej z farm fotowoltaicznych;
- teren usług, oznaczony symbolem 1U oraz teren usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1U-P-I. Na obu tych terenach wprowadzono w stosunku do obowiązującego na tym terenie planu miejscowego korektę linii zabudowy na potrzeby realizacji funkcji handlowej. Planując te przeznaczenia terenu ze szczególnym uwzględnieniem brano pod uwagę potrzeby mieszkańców najbliższej okolicy, w wyniku czego w rejonie skrzyżowania ulic Awicenny oraz Mokronoskiej zostało wykreowane centrum usługowe. Przestrzenie te połączone ciągami pieszo-rowerowymi oraz drogami dla pieszych i rowerów z wyznaczonym w obowiązującym planie placem wzdłuż ciekłu wodnego Oporówki tak, aby umożliwić wygodne przemieszczanie się pomiędzy terenami sprzyjającymi integracji społecznej i zachęcającymi do wypoczynku i rekreacji. Dodatkowo na każdym z terenów wprowadzono obowiązek szpalerów drzew oraz strefy zieleni;
- przestrzeń w rejonie ulicy Jordanowskiej. Na obszarze tym ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z historycznym założeniem przy ul. Harcerskiej, priorytetem przyjętych rozwiązań było pełne wpisanie się w charakter tkanki zabytkowej oraz ochrona jej walorów kompozycyjnych. W tym celu w południowej części obszaru zaplanowano tereny usług sportu lub zieleni urządzonej (teren oznaczony symbolem 1US-ZP), dopuszczające lokalizację basenu krytego oraz uzupełniająco funkcji społecznych, co stanowi bezpośrednią odpowiedź na postulat Rady Osiedla Oporów. Jednocześnie, w celu ochrony istniejącej zieleni wysokiej, rygorystycznie ograniczono linie zabudowy. W centralnej części tego obszaru wyznaczono reprezentacyjną strefę wejściową (teren oznaczony symbolem 1KO), pełniącą rolę otwarcia kompozycyjnego na obszar zabytkowy, z jednoczesną funkcją parkingową dedykowaną obsłudze tego założenia. Natomiast północną część obszaru przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie willi miejskich, co pozwala na zachowanie kameralnej skali i odpowiednich proporcji zabudowy. Dążenie do ochrony historycznego dziedzictwa znalazło odzwierciedlenie w ściśle określonych gabarytach obiektów i przyjętych wskaźnikach, co gwarantuje spójność nowej zabudowy z zastanym krajobrazem kulturowym. Kolejnym założeniem dla tego obszaru była chęć poprawy komfortu przemieszczania się mieszkańców, stąd w projekcie planu na przedmiotowym obszarze zaplanowano poszerzenie pasów drogowych ulic Jordanowskiej (teren oznaczony symbolem 1KDD) i Dzierżonia (teren oznaczony symbolem 2KDD).

W związku z powyższym, projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi, zabezpieczają poszczególne składowe jego struktury i równocześnie ustalają zasady jego ewentualnego uzupełnienia w ściśle określonej formie i miejscu.

W projekcie planu uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. W części tekstowej planu zastosowano dwa wskaźniki – wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dodatkowo minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w planie wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązującej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości

środowiska na przedmiotowym obszarze. Projekt planu sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami opadowymi. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapisy zawarte w § 6 projektu uchwały oraz wprowadzenie niezbędnych elementów na rysunku planu miejscowego. W części tekstowej wskazano, że fragment obszaru znajduje się w granicach wpisanego do rejestru zabytków historycznego zespołu budowlanego – parku sportowego przy ul. Harcerskiej 25. Ustalono także na dwóch obszarach objętych planem strefę ochrony konserwatorskiej dla której w części tekstowej uchwały ustalono zakres jej ochrony. Ponadto na całym obszarze objętym projektem planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie badań archeologicznych.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową określono § 10 pkt 3 projektu uchwały. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych na projekcie rysunku planu symbolami 1MWW i 1US-ZP określono dopuszczalne poziomy hałasu. Ponadto ustalono, że dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej i usługi edukacji obowiązuje stosowanie w budynkach rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury jego sporządzania szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. 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 §11 projektu 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. odprowadzenie 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 tych wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. 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 minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej dotychczasowym etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 18 lipca 2025 r. do dnia 8 sierpnia 2025 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 z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu planu miejscowego zostało złożone 5 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 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 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;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

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 i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia*”, przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

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

Projekt planu miejscowego sporządzono 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.


Z-CA DYREKTORA
WYKAZU
Tomasz Smoliński