

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Robotniczej, Góralskiej i Smoleckiej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony na podstawie uchwały nr XXIII/439/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Robotniczej, Góralskiej i Smoleckiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz.222).

Obszar opracowania planu miejscowego znajduje się w centralnej części Wrocławia, w granicach osiedla Szczepin i jest ograniczony ulicami: Robotniczą, Góralską i Smolecką. Stanowi obecnie obszar zagospodarowany, przeznaczony pod funkcje usług edukacji, m.in. Szkoły Podstawowej Specjalnej – Bonum, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 1,4 ha i obejmuje w przeważającej części działki będące własnością Gminy. Mały fragment obszaru planu miejscowego od strony wchodniej obejmuje działkę Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), obszar opracowania położony jest w jednostce urbanistycznej A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie, w obszarze przeznaczeniowym MU – mieszkaniowo-usługowym. Jest to obszar śródmiejski o wielofunkcyjnym charakterze z dominacją funkcji mieszkaniowej i usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim oraz z obiektami administracji publicznej.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru na wschód od ulicy Góralskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr LXXVI/1988/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r. (Dz.Urz. Woj. Doln. z 2024 r. poz.112). Granica opracowania planu miejscowego obejmuje następujące tereny wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym: teren usług 1U, teren ulic zbiorczych 1KDZ, teren ciągów pieszo-rowerowych 1KDPR.

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

Celem planu miejscowego jest zmiana obowiązującego planu miejscowego w związku z potrzebą poszerzenia funkcjonalności rozwiązań dla umożliwienia rozwoju usług edukacji, przy uwzględnieniu nowych wymogów powierzchniowych i technicznych. Plan umożliwi określenie nowych regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu powiązań i relacji z otoczeniem. Wprowadzenie zmian będzie wymagało również korekty założeń i potrzeb dotyczących obsługi komunikacyjnej.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono teren usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, rozrywki oraz kultury, dopuszczając szerokie spektrum funkcji oświatowych wraz z obiektami towarzyszącymi. Wprowadzone nieprzekraczalne linie zabudowy sankcjonują istniejący stan zagospodarowania działki, wyznaczając jednocześnie ramy dla jej przyszłej rozbudowy w sposób uporządkowany i spójny z ładem przestrzennym. Przyjęta w ustaleniach planu miejscowego maksymalna wysokość zabudowy wynosząca 15 metrów, stwarza realną możliwość nadbudowy obecnego obiektu oraz dostosowania go do współczesnych standardów techniczno-użytkowych, w tym instalacyjnych. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne, obejmujące udział powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy nadziemnej oraz minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, zostały precyzyjnie dostosowane do potrzeb ochrony substancji budowlanej oraz planowanej rewitalizacji kompleksu. Parametry te gwarantują zachowanie

właściwych proporcji między kubaturą budynków a przestrzenią otwartą, zapewniając rezerwę terenową pod rozwój funkcji edukacyjnej przy jednoczesnym utrzymaniu wysokich standardów środowiskowych i rekreacyjnych na przedmiotowym obszarze.

Projekt planumiejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Ustalenia te, będą mieć wpływ na uporządkowanie zabudowy o określonych gabarytach oraz kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób sprzyjający podnoszeniu jego atrakcyjności i wzmacniania jego wartości urbanistycznej pod względem kompozycji i relacji z otoczeniem.

Zapisy projektu planu miejscowego uwzględniają obowiązującą politykę przestrzenną miasta, określoną w *Studium...*, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój terenu objętego projektem planu miejscowego, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi. Ustalenia planu miejscowego pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jego opracowania oraz określą kierunki przekształceń przestrzennych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium...*

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu miejscowego wskazano, że w projekcie planu miejscowego przyjęto zasadniczo korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska m.in. ochrony wód, powietrza i klimatu akustycznego oraz terenów zieleni. Projekt planu miejscowego ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, a także określa minimalny procent udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego. Ponadto w projekcie planu miejscowego wyznacza się strefy zieleni (na których obowiązuje ochrona drzew), szpalery drzew, pojedyncze drzewa do ochrony, a także określa minimalny procent nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, lokalizację zielonych dachów i zielonych ścian, a także ustala obowiązek wyposażenia parkingów terenowych w zielenią wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych. Zapisy o udziale zieleni korzystnie wpłyną na estetykę krajobrazu miejskiego na terenie planu jak i w jego otoczeniu.

Na obszarze projektu planu miejscowego nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 poz. 1478 z późn. zm.) oraz Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania projektu planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Plan miejscowy uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami.

Teren objęty projektem planu miejscowego, zgodnie z aktualnymi „Mapami zagrożenia powodziowego”, położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Projekt planu miejscowego stwarza warunki do wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Na całym obszarze planu miejscowego dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Ustalenia planu miejscowego dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Ponadto ustalenia planu miejscowego zobowiązują do odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Zapisy te zasadniczo zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami bytowymi i przemysłowymi. Ustalenia planu miejscowego zawarte w §10 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Wprowadzono również zapis wskazujący, iż przy odprowadzaniu

wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie 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.

Regulacje projektu planu miejscowego 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 zaopatrzonych w kartę parkingową określa §9 uchwały, dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania. Ponadto dla klas przeznaczeń terenu usług edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Ustalenia projektu planu miejscowego 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 została zapewniona na dotychczasowych etapach, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w dniu 26 listopada 2025 roku w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie do dnia 19 grudnia 2025 r. – w wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania.

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 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 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, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

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.


Z-CA DYREKTORA
WYDZIAŁU
Tomasz Smoliński