

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Michała Płońskiego i Jana Rubczaka we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr VI/92/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Michała Płońskiego i Jana Rubczaka we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 222).

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni około 2,03 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, na osiedlu Leśnica. Przystąpienie obejmuje teren ograniczony ulicami: Michała Płońskiego, Władysława Skoczylasa i Jana Rubczaka oraz skwerem Andrzeja Kobla. Strukturę przestrzenną obszaru przystąpienia stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej. Obszar w granicach planu to fragment historycznego układu urbanistycznego dawnego miasteczka Leśnica będącego pod ochroną konserwatorską. W bliskim sąsiedztwie obszaru przystąpienia znajduje się najważniejsza ulica osiedla pełniąca funkcję ulicy handlowej, duży plac na przedpolu zamku oraz nieregularne kwartały zabudowy drobnych kamieniczek zatopionych wśród bogatej zieleni.

Na obszarze objętym opracowaniem przeplatają się własności osób fizycznych i własności Gminy wraz 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 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej E24 – Leśnica w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe. Zgodnie ze Studium podstawowym wyzwaniem w powyższej jednostce urbanistycznej jest zachowanie małomiasteczkowego charakteru poprzez nawiązanie do skali i formy istniejącego zabudowy i układu urbanistycznego.

Przedmiotowego obszaru nie obejmują żadne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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

Celem planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na zabezpieczenie i uporządkowanie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego tej części osiedla uwzględniając zachowanie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków. Ważne będzie również wyeksponowanie walorów historycznej zabudowy oraz jej uzupełnienie, a także określenie powiązań, w szczególności pieszych i pieszo-rowerowych wraz z poszanowaniem wartości przyrodniczych otoczenia.

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

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego projektem planu przewiduje się od istniejących ulic Michała Płońskiego, Władysława Skoczylasa i Jana Rubczaka.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. Przede wszystkim obszar znajduje się w sąsiedztwie stacji kolejowej Wrocław Leśnica. W ramach transportu publicznego obszar jest obsługiwany przez linie autobusowe 101, 123, 117, 137, 138, 148, 917, 937, 938, 948, 958 oraz linie nocne 243, 253, których przystanki znajdują się w niedalekiej okolicy obszaru opracowania. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 12 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 projektu planu miejscowego został podzielony na: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW) teren zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej (1MN-MW), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW, 2MW, 3MW), tereny dróg lokalnych (1KDL, 2KDL), teren komunikacji pieszej (1KPP), teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej (1KOR-ZP) oraz teren zieleni urządzonej (1ZP).

Znaczną część obszaru opracowania stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. W ramach przeznaczeń uzupełniających dopuszcza się przede wszystkim usługi gastronomii, ale także wprowadza się optymalną ofertę usług wspierających wielofunkcyjność obszaru (usługi handlu detalicznego, rzemieślnicze, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji oraz kultury). Znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie tereny zieleni sprzyjają nawiązywaniu więzi społecznych. Układ komunikacyjny, wzbogacony o teren komunikacji pieszej oraz korytarz pieszo-rowerowy, pozwoli na spójne powiązanie obszaru opracowania z centrum Leśnicy. Na opracowywanym obszarze szczególną uwagę zwraca się na ochronę terenów zieleni.

Cały obszar objęty planem miejscowym wpisany jest do rejestru zabytków jest to fragment historycznego układu urbanistycznego miasta Leśnicy wraz z archeologicznymi nawarstwieniami kulturowo-osadniczymi – nr rejestru 353/A/04, decyzja z dnia 07.09.2004 r.

Przedmiotowy obszar został objęty granicą strefy ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są wskazane na rysunku planu budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Przedmiotowy obszar planu został objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, a także wskazano stanowisko archeologiczne oraz wyznaczono jego strefę ochrony. W granicy stanowiska archeologicznego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych, natomiast w powyższych strefach ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

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 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 oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na poszczególnych terenach. 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, rozszacanie 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, zlokalizowanych na dachach budynków lub budowli. 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 jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługi zdrowia i pomocy społecznej 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. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, zostanie przedstawiony w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie miejscowym w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny.

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 14 lutego 2025 r. do dnia 7 marca 2025 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 Leśnica,
- 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 i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Michała Płońskiego i Jana Rubczaka we Wrocławiu złożono 2 wnioski. Wnioski dotyczyły:

- propozycji wprowadzenia na fragmencie obszaru opracowania lub zabezpieczenia rezerwy terenu pod połączenie tramwajowe sąsiadującej z obszarem planu pętli tramwajowej ze stacją kolejową Wrocław Leśnica,
- sposobu zagospodarowania jednej z działek – budowy budynku wielorodzinnego wraz z parkingiem podziemnym i niezbędną infrastrukturą.

Wnioski zostaną ujęte w wykazie wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem przed rozpoczęciem konsultacji społecznych.

Do projektu miejscowego planu w ramach etapu zawiadomienia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z 17 powiadomionych instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania stanowisko zajęło 6 instytucji. Sposób rozpatrzenia wniosków wraz z uzasadnieniem będzie przedstawiać sporządzany do planu miejscowego wykaz wniosków.

W dniu 8 września 2025 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu. W dniu 9 września 2025 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W dniu 22 września 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował projekt pozytywnie. Pozostałe instytucje i organy właściwe do opiniowania planu pozytywnie zaopiniowały projekt zgodnie z art. 25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 26 listopada 2025 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgodnień. W wyznaczonym terminie projekt planu został uzgodniony przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego pismem z dnia 5 grudnia 2025 r. poinformował o konieczności korekty projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wartości wysokości przewyższających powierzchnie ograniczające przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków wystąpił o przedłużenie terminu wydania uzgodnienia do 29 grudnia 2025 r. Wobec pozostałych instytucji i organów opiniujących i uzgadniających 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.

W dniu 28 grudnia 2025 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego i wskazał warunki na jakich może on zostać uzgodniony:

- 1) opisanie zasad ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) dookreślenie ochrony formy i układów dachów;
- 3) dodanie zapisu dotyczącego sytuowania urządzeń wytwarzających energię elektryczną z promieniowania słonecznego w sposób niewidoczny z poziomu terenu otaczającego budynek;
- 4) ograniczenie wysokości na terenie 1MW oraz skorygowania wskaźników urbanistycznych;
- 5) rozważenia zasadności określenia wymiaru pionowego oraz zlikwidowania sprzeczności w zakresie zapisów dotyczących geometrii dachów na terenie 1MW;
- 6) ustalenie wysokości zgodnie ze stanem istniejącym oraz umożliwienia realizacji dachów wysokich dwuspadowych na terenie 2MW;
- 7) korekta gabarytów obudowy estetycznej urządzeń budowlanych;
- 8) zachowanie i rewaloryzacja historycznych nawierzchni ulic Rubczaka i Skoczylasa.

Po przeanalizowaniu wszystkich aspektów poruszonych przez służby konserwatorskie, wprowadzono korekty tam, gdzie było to możliwe i zasadne. Co do uwag, których nie uwzględniono, wraz z ponownym wystąpieniem o uzgodnienie projektu planu przedstawiono uzasadnienie braku możliwości

zmiany niektórych ustaleń planu. Po wprowadzeniu wszystkich niezbędnych korekt zwrócono się do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego o uzgodnienie projektu planu miejscowego.

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  
Planowania Przestrzennego  
Urbanista Miasta