

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ślężnej, Pułtuskiej, Sudeckiej i alei Dębowej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr XXV/521/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ślężnej, Pułtuskiej, Sudeckiej i alei Dębowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 307).

Przystąpienie obejmuje obszar o powierzchni około 17,40 ha, położony w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Borek. Ograniczony jest ulicami: Ślężną, Pułtuską, Sudecką i Aleją Dębową i znajduje się w sąsiedztwie Parku Południowego.

Strukturę przestrzenną obszaru opracowania stanowią w większości tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym w formie przedwojennych willi miejskich oraz w uzupełnieniu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami w parterach.

Działki znajdujące się na opracowywanym obszarze w większości są własnością osób fizycznych. W południowej części planu występuje grupa nieruchomości we własności Gminy, a w północnej części nieruchomości Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem oraz współwłasność osób fizycznych i innych osób prawnych. Ponadto występują także nieruchomości we współwłasności Gminy i innych osób prawnych lub osób fizycznych, a także we własności Gminy z użytkowaniem wieczystym. Obszar dróg stanowi własność Gminy w zarządzie i użytkowaniu ZDiUM.

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, planowanej jako obszar o przeznaczeniu mieszkaniowym – M o kameralnym stylu zamieszkiwania. Do podstawowych wyzwań postawionych w Studium dla jednostki D2 należy w szczególności utrzymanie charakteru i formy układu urbanistycznego przez harmonijne uzupełnienie zabudowy i ochronę wartości historycznych osiedla Borek.

W obszarze przystąpienia nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Od północy i wschodu obszar objęty planowanym przystąpieniem graniczy z:

- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie alej Kasztanowej i Dębowej oraz ulic Ślężnej i Januszowickiej we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr XLIV/1072/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 maja 2013 r,
- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania alei Dębowej i ulicy Ślężnej we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr X/189/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 maja 2015 r,
- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Ślężna we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr XLVI/1404/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 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 przedmiotowej uchwały jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które pozwolą na zabezpieczenie i uporządkowanie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego tej części osiedla, z poszanowaniem charakteru i tożsamości przestrzennej tego obszaru. Wprowadzenie odpowiednich rozwiązań przestrzennych pozwoli na zachowanie właściwych relacji pomiędzy zabudową jednorodziną a wielorodzinną oraz uniknięcie niekontrolowanego dogęszczenia zabudowy. Jednym z kluczowych wyzwań jest także podkreślenie idei osiedla Borek, opartej na możliwości realizacji dużych ogrodów przydomowych jako nieodłącznej części układu mieszkaniowego, wspierającej lokalną tożsamość, tradycję urbanistyczną oraz zrównoważony rozwój.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo korzystnym dostępem do infrastruktury komunikacyjnej miasta. Obszar przystąpienia charakteryzuje się dobrą częstotliwością kursowania komunikacji zbiorowej, w całości mieści się w 5 minutowym obszarze dojazdu do przystanków. W ramach transportu publicznego obszar jest obsługiwany przez linie autobusowe: 112, 113, 126, 127, 259 i 144, których przystanki znajdują się wzdłuż głównego układu drogowego ulic Ślężnej i Sudeckiej oraz linie tramwajowe 9 i 15 kursujące w ciągu korytarza ulicy Ślężnej. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 4 km od Centrum Wrocławia i 3 km od Głównego Dworca Kolejowego. Układ pieszy w rejonie planu ma charakter historyczny. Ulice zachowały swój dawny, kameralny przekrój – jednojezdniowy ruch lokalny z obustronnymi chodnikami. System powiązań pieszych jest ukształtowany w ramach osiedla i zapewnia czytelne dojścia do zabudowy. W granicach planu nie ma wydzielonej infrastruktury rowerowej, ruch rowerowy odbywa się na zasadach ogólnych. Najbliższa stacja roweru miejskiego jest zlokalizowana przy ulicy Ślężnej. W granicach planu nie występują większe tereny zieleni publicznej. Zielen obecna jest w formie przyulicznych nasadzeń i dużych ogrodów przydomowych. Dostęp do terenów zieleni zapewniony jest poza granicami planu – w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się Park Południowy. Na terenie Parku Południowego funkcjonuje rozbudowana sieć alejek parkowych, które umożliwiają ruch pieszy i rowerowy niezależnie od układu drogowego i pełnią funkcję alternatywnych tras. W bezpośrednim sąsiedztwie przy ulicy Pułtuskiej znajduje się teren sportu i rekreacji WCT – Spartan hala i korty tenisowe. W dalszej odległości od ok. 0,5 do 1, 5 km od granicy przystąpienia znajduje się Park Skowroni i Park Władysława Andersa, a także rodzinne ogrody działkowe oraz infrastruktura sportowa – Aquapark Wrocław oraz WCT – Spartan lodowisko i korty tenisowe przy ulicy Spiskiej. W niedalekiej odległości, około 300 m, znajduje się Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 19 przy ulicy Januszowickiej oraz Przedszkole Zgromadzenia Sióstr Św. Elżbiety.

Obszar planu miejscowego został podzielony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej wolnostojącej, jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, jednorodzinnej lub usług, jednorodzinnej wolnostojącej lub usług biurowych, wielorodzinnnej, wielorodzinnnej lub usług, teren usług, tereny dróg zbiorczych, dojazdowych, wewnętrznych oraz teren parkingów lub zieleni urządzonej.

Przedmiotowy projekt planu przede wszystkim skupia się na utrzymaniu dominującej funkcji – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ochronie układu urbanistycznego, charakteru zabudowy i sposobu zagospodarowania poszczególnych działek, uwzględniając wartości historyczne założenia osiedla Borek. Plan zachowuje istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, dopuszczając jedynie punktowe uzupełnienia zabudowy na nielicznych działkach ewidencyjnych w rejonie ulic Sudeckiej, Ślężnej, Cisowej i Grójeckiej. Nowe obiekty swoimi gabarytami muszą nawiązywać do istniejącego zagospodarowania i odzwierciedlać willowy charakter osiedla. Odstępstwem od tej zasady jest kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy Ślężnej, gdzie w celu wzmocnienia jej funkcjonalnego znaczenia jako jednego z ważniejszych ciągów komunikacyjnych, a także w związku z uciążliwościami jakie niesie,

na terenie 1MN-U dopuszczono transformację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny usług. Pas zabudowy wzdłuż ulicy Ślężnej na południe od sporządzanego planu analogiczne ustalenia w obowiązującym planie, zatem możliwość transformacji jest kontynuacją zamierzeń zmiany obudowy korytarza ulicy. Jednocześnie dla całej struktury w obszarze przystąpienia ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania zapewniające zachowanie ładu przestrzennego oraz ograniczenie potencjalnego wpływu nowych funkcji na sąsiednią zabudowę mieszkaniową. Ustalone w planie linie zabudowy zostały wyznaczone w sposób zapewniający ochronę historycznego układu urbanistycznego oraz istniejących relacji przestrzennych. Ich przebieg pozwala na zachowanie charakterystycznego rytmu zabudowy od strony ulic i wyeksponowanie walorów przedwojennych willi miejskich, w szczególności wzdłuż ulicy Sudeckiej. Zakres możliwych przekształceń i prowadzenia robót budowlanych w tkance istniejącej został równomiernie ograniczony przez wskazane wskaźniki urbanistyczne. Ważną kwestią w obszarze sporządzanego planu było utrzymanie niskiej intensywności zabudowy oraz maksymalne zachowanie dużych ogrodów przydomowych. Szczególną uwagę poświęcono ochronie i kształtowaniu zieleni. Wyznaczono liczne strefy zieleni, których celem jest zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrona istniejących walorów przyrodniczych. Plan przewiduje również ochronę oraz uzupełnianie istniejących struktur zieleni wysokiej. Wyznaczono szpalery drzew oraz szpalery drzew do zachowania, uwzględniając zarówno obecne uwarunkowania przestrzenne, jak i historyczne zasady kompozycji zieleni. Odpowiadając na potrzeby związane z obsługą parkingową obszaru (w szczególności terenu 8MW), wyznaczono teren 1KOP-ZP, przeznaczony pod parking wraz z zielenią urządzoną. Rozwiązanie to umożliwi uporządkowanie sposobu parkowania pojazdów i uatrakcyjnienie przestrzeni wspólnej między obiektami. Dodatkowo zadbano o możliwość realizacji ważnych ciągów pieszych w części południowej projektu planu. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania planistyczne tworzą spójny system ochrony wartości kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych. Plan zachowuje równowagę pomiędzy ochroną historycznej tożsamości osiedla Borek a możliwością racjonalnego i uporządkowanego zagospodarowania terenów, które obecnie są jeszcze możliwe do zabudowania.

W związku z powyższym, projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez stosowne zapisy zawarte w projekcie uchwały oraz naniesienie niezbędnych elementów na rysunku projektu planu miejscowego. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej dotyczącą krajobrazu kulturowego, w granicach której przedmiotem ochrony są ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki oraz fragment historycznego układu urbanistycznego osiedla Borek I we Wrocławiu wraz z Parkiem Południowym, zespołem szpitala przy ul. Weigla i Parkiem Skowronim. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM. Wskazano granicę stanowiska archeologicznego i wyznaczono jego strefę ochrony oraz wyznaczono granicę strefy ochrony stanowiska archeologicznego, znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

Na terenie objętym projektem planu miejscowego występuje infrastruktura techniczna. 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 projekcie uchwały 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. odprowadzanie 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 całości lub części tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, 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 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 zminimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu miejscowego uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Wskazano istniejące drzewa do zachowania, dla których obowiązuje ochrona. Ponadto wyznaczono strefy zieleni oraz wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Projekt planu miejscowego nakłada obowiązek zachowania udziału 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 powierzchni w procentach dla terenów wyznaczonych w projekcie planu miejscowego oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, w tym dla wyznaczonych stref zieleni. 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. Nie jest również wymagana zgoda 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 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 miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem miejscowym określono dopuszczalne poziomy hałasu. Ponadto dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa paragraf dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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, jest 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 13 marca do 3 kwietnia 2026 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 Borek,
- 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 ulic Ślężnej, Pułtuskiej, Sudeckiej i alei Dębowej we Wrocławiu złożono 6 wniosków w tym 1 podpisany przez 72 osoby i 1 podpisany przez 253 osoby, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowe wnioski dotyczyły potrzeby zachowania istniejącego układu urbanistycznego, ochrony budynków przedwojennych, ochrony historycznych szpalerów drzew, niedopuszczania nowej zabudowy, odstąpienia od realizacji zabudowy w formie „plomby” w budynkach wzdłuż ulicy Ślężnej, dopuszczenia możliwości zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ulicy Sudeckiej na niezabudowanych nieruchomościach, ograniczenia usług w obiektach jednorodzinnych. Wnioski zostaną ujęte w wykazie wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem przed rozpoczęciem konsultacji społecznych.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - potrzeby zrównoważonego rozwoju,
 - walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, 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 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,
- 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia” 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 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

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.

Dyrektor Wydziału
Planowania Przestrzennego
Urbanista Miasta