

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Legnickiej, Zachodniej, Poznańskiej, Ścinawskiej i Młodych Techników we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę LXXVI/1982/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Legnickiej, Zachodniej, Poznańskiej, Ścinawskiej i Młodych Techników we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 359).

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 planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej A4 – Szczepin w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. Podstawowymi wyzwaniem w powyższej jednostce urbanistycznej są m.in.: rozwój i wzmocnienie wielofunkcyjnego charakteru jednostki poprzez harmonijne połączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej wraz z utrzymaniem istniejącego układu urbanistycznego oraz budowa tożsamości lokalnej mieszkańców m.in. poprzez stworzenie miejsc integracji w ramach przestrzeni publicznych w rejonie Rynku Szczepińskiego i Placu Strzegomskiego.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

Celem planu miejscowego 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 zabezpieczenie lokalnych usług oraz zachowanie walorów urbanistycznych, funkcjonalnych i przyrodniczych terenów mieszkaniowych.

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni około 36,5 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto. Obejmuje on teren ograniczony ulicami: Legnicką, Zachodnią, Poznańską, Ścinawską i Młodych Techników. Jest on w większości zainwestowany. Strukturę przestrzenną obszaru stanowi zabudowa blokowa z lat 70. XX wieku wraz z zazielenionymi wnętrzami międzyblokowymi oraz z licznymi obiektami usługowymi, w tym Sądem Rejonowym oraz szkołą. Na obszarze planu miejscowego znajduje się kilka budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Znaczną część obszaru pokrywają działki stanowiące własność gminy z wieczystym użytkowaniem oraz własność osób fizycznych i innych osób prawnych. W obszarze opracowania znajdują się także pojedyncze działki będące własnością Gminy i Gminy w zarządzie oraz własnością Skarbu Państwa.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem miejscowym odbywa się z przyległych ulic.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej oraz pieszych i rowerzystów. W ramach transportu publicznego obszar jest

obsługiwany przez przystanki autobusowe: Głogowska oraz Szczepin obsługujące dzienne linie autobusowe numer: 102 i 122; tramwajowe i autobusowe: Młodych techników, Plac Strzegomski (muzeum współczesne), Wrocław Mikołajów (ulica Zachodnia) obsługujące dzienne linie tramwajowe: 3, 10, 12, 13, 20, 21, 22, oraz autobusowe: 132, 142. W dalszej odległości znajduje się Stacja kolejowa Wrocław Mikołajów oraz Wrocław Szczepin. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu miejscowego zlokalizowany jest w odległości około 2 km od centrum Wrocławia.

Ustalenia planu miejscowego w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców osiedla.

Obszar planu miejscowego został podzielony na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, tereny usług, tereny usług lub garaży, tereny zieleni urządzonej oraz tereny dróg.

W ramach zabudowy mieszkaniowej w głównej mierze zachowano stan istniejący w układzie blokowym, przy jednoczesnej ochronie wewnątrz międzyblokowych zabezpieczonych strefami zieleni. Znacząca transformacja kubatury występuje głównie na terenie 1MW-U w kierunku rozwoju zespołu mieszkaniowo-usługowego. Teren przedszkoli oraz przychodni nie uległy zmianom, natomiast na terenach usług z występującym handlem detalicznym zaproponowano niewielkie zmiany w kubaturze budynków w celu uporządkowania przestrzeni i gabarytów obiektów. Dla terenu 1UZ-UE dokonano korekty ustaleń planistycznych poprzez poszerzenie linii zabudowy celem umożliwienia realizacji obiektów i urządzeń sportowych oraz infrastruktury towarzyszącej. Na obszarze sądu rejonowego zaproponowano rozbudowę budynków ewidencyjnych z poszanowaniem walorów zabytkowych obiektów. Plan miejscowy zakłada także tereny przeznaczone na zielen publiczną. Liczne szpalery drzew, wspomniane tereny i strefy zieleni oraz zapisy planu miejscowego chroniące zielen istniejącą są ważnym aspektem zachowania charakteru zatopionego w zieleni osiedla.

Plan miejscowy został sporządzony z poszanowaniem własności a w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Przedmiotowy obszar planu miejscowego objęty jest w niewielkim fragmencie strefą ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego części osiedla Szczepin we Wrocławiu oraz strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W. W obszarze planu miejscowego znajduje się zespół budowlany dawnej Szkoły Ludowej (Volksschule) oraz dwie kamienice, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których określono przedmiot ochrony.

Plan miejscowy 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 indywidualnie dla terenów wyznaczonych w planie miejscowym, oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, w tym dla wyznaczonych stref zieleni.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzonego planu miejscowego wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie. Stwierdzono również, że plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na obszarze planu miejscowego występuje miejska sieć wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa. Cały obszar planu miejscowego pokryty jest siecią ciepłowniczą. Na terenie objętym planem miejscowym

i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się elementy infrastruktury elektroenergetycznej i gazowej o podwyższonym ryzyku. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia paliwa gazowego. Dodatkowo zlokalizowana jest istniejąca infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna będąca na majątku i pozostająca eksploatacji Spółki Tauron: linie kablowe średniego napięcia (SN), linie kablowe niskiego napięcia (nN-0,4kV), stacje elektroenergetyczne SN.

Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie poprzez podłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej lub zastosowanie indywidualnych systemów ogrzewania nieuciążliwych dla środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie miejscowym wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie 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.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszar opracowania 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 planem miejscowym 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. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Regulacje planu miejscowego 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 planie miejscowym ustalono standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W ramach klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa paragraf dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został 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.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem 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 w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia i Rady Osiedla Szczepin o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 5 czerwca 2024 r. do dnia 26 czerwca 2024 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 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,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanu wykazu wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla Szczepin o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego, zbieraniu uwag do projektu planu i możliwości wypełnienia geoankiety w czasie trwania konsultacji społecznych, tj. w terminie od 11 maja do 8 czerwca 2026 r., a także o terminie spotkania otwartego w dniu 20 maja 2026 r,
- przed przedstawieniem projektu planu Radzie Miejskiej Wrocławia umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia elektronicznej wersji projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych zawierającym wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Legnickiej, Zachodniej, Poznańskiej, Ścinawskiej i Młodych Techników we Wrocławiu złożono 37 wniosków, przez 38 osób fizycznych, Sąd Rejonowy oraz Spółdzielnię Mieszkaniową „Cichy Kącik”. Wnioski dotyczyły możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej na różnych terenach w obszarze projektu planu miejscowego wraz z określonymi parametrami i wskaźnikami, ochrony terenów zieleni międzyblokowej, możliwości realizacji parkingów i garaży oraz rozbudowy obiektu sądu. Wnioski, wraz ze sposobem ich rozpatrzenia, zostały ujęte w wykazie wniosków, który przed rozpoczęciem etapu konsultacji społecznych został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej.

W dniu 24 lutego 2025 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu. W dniu 10 marca 2025 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W dniu 27 marca 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował projekt pozytywnie z uwagą dotyczącą wprowadzenia informacji dotyczących terenów wpisanych do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi. W projekcie planu (zarówno w części tekstowej jak i rysunkowej) oraz w prognozie oddziaływania na środowisko wprowadzono informację dotyczącą wyżej wymienionych zanieczyszczeń. Pozostałe instytucje i organy właściwe do opiniowania planu zgodnie z art. 25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, również pozytywnie zaopiniowały projekt.

Na bazie przeprowadzonej dyskusji w czasie posiedzenia MKUA przed kolejnym etapem, jakim jest etap uzgodnienia, wprowadzono nieznaczne korekty linii zabudowy oraz wskaźników urbanistycznych, w celu umożliwienia modernizacji obiektów z wielkiej płyty.

W dniu 3 września 2025 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przekazany do instytucji i organów właściwych do jego uzgodnienia. W ramach procedury uzgadniania stanowisko w wyznaczonym terminie zajęli:

- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji – uzgodnienie postanowieniem nr 290/Wrocław/25 z dnia 15 września 2025 r.,
- Zarząd Województwa Dolnośląskiego – uzgodnienie postanowieniem nr 293/5310/25 z dnia 16 września 2025 r.,
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu – uzgodnienie decyzją nr 417/RPP/M-791/2025 z dnia 17 września 2025 r.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, pismem z dnia 16 września 2025 r., wystąpił z wnioskiem o przedłużenie terminu załatwienia sprawy do dnia 29 września 2025 r. Na powyższy wniosek Prezydent Wrocławia wyraził zgodę. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr 1409/2025 dnia 26 września 2025 r. uzgodnił projekt planu. Przez pozostałe właściwe do uzgodnień instytucje i organy, projekt planu został pozytywnie uzgodniony na mocy art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po ponownej analizie polityki parkingowej w projekcie planu dokonano korekty minimalnego wskaźnika miejsc do parkowania w zakresie niektórych przeznaczeń terenów, w szczególności dla funkcji uzupełniających. W związku z ponowną analizą wniosku o wydanie pozwolenia na budowę dla terenu 4U i przedłożeniu nowych koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu przez inwestora dokonano racjonalnej korekty przeznaczenia terenu i przebiegu linii zabudowy w obecnym terenie 3MW-U. Zmiany te wymagały ponownego uzgodnienia projektu planu miejscowego z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta oraz do Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W dniu 8 kwietnia 2026 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przekazany do ponownego uzgodnienia do ww. instytucji. W wyznaczonym terminie pozytywne uzgodnienie przedstawili:

- Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta – uzgodnienie z dnia 21 kwietnia 2026 r.,
- Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków – uzgodnienie postanowieniem nr 497/2026 z dnia 22 kwietnia 2026 r.

W trakcie konsultacji społecznych w terminie od 11 maja do 8 czerwca 2026 r. i w wyznaczonym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 8 czerwca 2026 r., do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, złożona przez jedną osobę prawną. Uwaga dotyczyła wprowadzenia obszaru zabudowy śródmiejskiej, zmiany wskaźnika parkingowego oraz dopuszczenia przeznaczenia usług turystycznych. Uwaga nie została uwzględniona i została ujęta w wykazie uwag wraz ze sposobem rozpatrzenia przez prezydenta miasta. W trakcie konsultacji społecznych nie odnotowano udziału mieszkańców w geointerwju. W dniu 20 maja 2026 r. o godz. 16:00 przeprowadzono spotkanie otwarte dotyczące projektu planu. W spotkaniu nie uczestniczyły żadne osoby. Po zakończeniu konsultacji społecznych nie wprowadzono żadnych korekt wynikających z wniesionej uwagi zatem nie było konieczne ponawianie procedury planistycznej.

Raport z konsultacji społecznych zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z sposobem ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji został opublikowany przed przekazaniem planu Radzie Miejskiej Wrocławia.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie miejscowym 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,
- 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 obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 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.

Plan miejscowy 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).

Plan miejscowy 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).

Plan miejscowy 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.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.