

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Dolnobrzeskiej i Krępickiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXVIII/666/26 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Dolnobrzeskiej i Krępickiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 96).

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 Rady Miejskiej Wrocławia poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej *E24 Plac Leśnica*, w obszarze mieszkaniowym o małomiasteczkowym stylu zamieszkiwania.

Cały obszar opracowania objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego Leśnica oraz Parku Leśnickiego we Wrocławiu, przyjętym uchwałą XLVII/3032/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 lutego 2006 r. (plan nr 247 w SIP). Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

Celem projektu planu jest doposażenie osiedla mieszkaniowego o usługi, które umożliwiają realizację funkcji społecznych o znaczeniu dla wszystkich mieszkańców – biblioteki oraz świetlicy środowiskowej. Wprowadzenie zmian będzie wymagało korekt i nowych regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu aktualnych wymogów formalno-prawnych. Projekt planu umożliwi zabezpieczenie aktualnych potrzeb projektowych, w tym zabezpieczenie rozwiązań dotyczących zagospodarowania wód opadowych.

Obszar objęty projektem planu, położony jest w zachodniej części Wrocławia, na osiedlu Leśnica i obejmujący dwa odrębne obszary, o łącznej powierzchni ok. 1,53 ha. Wschodni obszar przylega bezpośrednio do ul. Dolnobrzeskiej a drugi obszar zlokalizowany jest bardziej na zachód przy ul. Krępickiej. Wschodni obszar projektu planu obejmuje historyczną zabudowę mieszkaniową wzdłuż ul. Dolnobrzeskiej - dwa budynki mieszkalne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz niezagospodarowaną zielen. Obszar zachodni w sąsiedztwie ul. Krępickiej to przede wszystkim teren jednokondygnacyjnego budynku usługowego oraz parkingu, zieleni wraz z placem zabaw. Obszary projektu planu obejmują również drogi wewnętrzne powiązane z drogami publicznymi. Obsługa komunikacyjna obszaru przyległego do ul. Dolnobrzeskiej ma bezpośrednią obsługę z tej ulicy. Drugi obszar ma zapewnioną obsługę poprzez osiedlowe drogi wewnętrzne połączone z ul. Krępicką. Oba obszary znajdują się wewnątrz zespołu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego stanowiącego inwestycję Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Obsługa komunikacyjna terenów zabudowanych odbywa się poprzez drogi wewnętrzne podłączone do ulic Dolnobrzeskiej i Krępickiej. Obszar opracowania charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością samochodową, pieszą i komunikacji zbiorowej. Przystanki autobusowe znajdują się w bliskim sąsiedztwie obszarów opracowania, w ulicy Dolnobrzeskiej i Krępickiej.

Tereny w granicach obszaru opracowania stanowią w większości własność osób prawnych. Jedna działka we wschodnim obszarze przy ul. Dolnobrzeskiej jest współwłasnością Skarbu Państwa i osób fizycznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachowuje podstawową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru, dostosowując ją do aktualnych potrzeb mieszkańców oraz obowiązujących wymagań prawnych. Głównym założeniem projektu jest rozszerzenie katalogu dopuszczalnych usług na terenach osiedla mieszkaniowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, co umożliwi realizację usług publicznych o znaczeniu lokalnym, w szczególności biblioteki oraz świetlicy środowiskowej.

W projekcie planu wyznaczono cztery tereny funkcjonalne: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW), teren usług (1U), teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu (1KR-KOP) oraz teren parkingu lub zieleni urządzonej (1KOP-ZP). Rozwiązania te odpowiadają istnjącemu sposobowi zagospodarowania terenu, jednocześnie umożliwiając jego dalszy rozwój zgodnie z potrzebami osiedla.

Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW) utrzymano podstawową funkcję mieszkaniową, jednocześnie rozszerzając zakres przeznaczenia uzupełniającego o usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury oraz usługi biurowe i administracji. W zakresie usług kultury dopuszczono wyłącznie działalność kulturalną, co jest zgodne z celem planu polegającym na umożliwieniu realizacji biblioteki. Jednocześnie ograniczono powierzchnię sprzedaży usług handlu detalicznego do 400 m², co pozwala zachować lokalny charakter usług i zapobiega lokalizacji obiektów handlowych o większej skali. Projekt planu wprowadza zaktualizowane parametry kształtowania zabudowy, różnicując dopuszczalną wysokość budynków w zależności od położenia w terenie. Maksymalna wysokość zabudowy wynosi 14 m, natomiast w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B), zlokalizowanych w sąsiedztwie historycznej zabudowy przy ul. Dolnobrzeskiej, została obniżona odpowiednio do 8,5 m i 10,5 m. Rozwiązanie to umożliwia harmonijne wpisanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz urbanistyczny oraz zapewnia właściwą ekspozycję budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Ustalono ponadto maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 30%, intensywność zabudowy do 1,2 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%, a także ochronę istniejących drzew i strefy zieleni. Na terenie usług (1U) zachowano możliwość realizacji szerokiego katalogu usług, wyłączając jedynie usługi handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, nauki, kultu religijnego oraz usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego. Takie rozwiązanie pozwala rozwijać usługi publiczne i komercyjne obsługujące mieszkańców osiedla przy jednoczesnym wyeliminowaniu funkcji, które mogłyby generować ponadlokalny ruch lub kolidować z mieszkaniowym charakterem otoczenia. Parametry zabudowy dostosowano do istniejącego zagospodarowania, ograniczając wysokość budynków do 8 m oraz utrzymując udział powierzchni zabudowy i intensywność zabudowy na poziomie 0,6. Również na tym terenie wprowadzono obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz rozwiązań retencyjnych, a także ochronę istniejących drzew i stref zieleni.

Projekt planu zachowuje istniejący układ obsługi komunikacyjnej. Teren 1KR-KOP przeznaczono pod drogę wewnętrzną lub parking, utrzymując jego funkcję obsługi komunikacyjnej osiedla oraz określając szerokość drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniem do 11 m w miejscu wskazanym na rysunku projektu planu. Jednocześnie wyznaczono strefę zieleni z obowiązkiem ochrony drzew oraz zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Teren 1KOP-ZP przeznaczono na parking lub zieleni urządzonej, pozostawiając możliwość elastycznego zagospodarowania w zależności od przyszłych potrzeb przy zachowaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt planu zachowuje istniejące zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów. Dostęp do terenu mieszkaniowego zapewniono od ul. Dolnobrzeskiej, teren usług obsługiwany jest poprzez teren komunikacji wewnętrznej, natomiast parkingi posiadają dostęp od ul. Krępickiej oraz z układu dróg wewnętrznych. Rozwiązania te odpowiadają istniejącej organizacji ruchu i nie wymagają budowy nowych połączeń z układem dróg publicznych.

Projekt uwzględnia również ochronę wartości kulturowych i przyrodniczych obszaru. Zachowano ochronę budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz drzewa wskazane na rysunku planu jako przeznaczone do zachowania. Uzupełnieniem tych ustaleń są wyznaczone strefy zieleni, które wzmacniają funkcje przyrodnicze obszaru. Przyjęte rozwiązania projektowe nie zmieniają podstawowego charakteru zagospodarowania obszaru. Stanowią przede wszystkim aktualizację obowiązującego planu miejscowego, umożliwiając realizację nowych funkcji społecznych, porządkując

zasady zagospodarowania terenu oraz dostosowując ustalenia planu do współczesnych wymagań w zakresie ochrony klimatu, retencji wód opadowych, jakości przestrzeni oraz ochrony dziedzictwa kulturowego.

W związku z powyższym, projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Zapisy projektu planu miejscowego, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w Studium... oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

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 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 planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez szczegółowe ich określenie w §6 uchwały oraz na rysunku planu.

Na rysunku projektu planu wskazano ujęte w gminnej ewidencji zabytków dwa budynki mieszkalne przy ulicy Dolnobrzeskiej 32 i 34. W odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ochronie podlegają: bryła i gabaryty budynku, forma architektoniczna, forma i materiał pokrycia dachowego, artykulacja, podział i detale architektoniczne elewacji, układ otworów okiennych i drzwiowych, a także forma stolarki okiennej i drzwiowej. Zakazuje się: nadbudowy budynków oraz montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach frontowych oraz na dachach.

Ustalenia zawarte w §11 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej. Projekt planu utrzymuje możliwość wyposażenia obszaru w niezbędną infrastrukturę techniczną, dopuszczając lokalizację sieci uzbrojenia, obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi. Ustalenia planu zapewniają możliwość zaopatrzenia terenów w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, a także zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych zgodnych z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska. Projekt planu dopuszcza również instalacje wykorzystujące energię promieniowania słonecznego, dopuszczając ich lokalizację wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub w części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie.

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 zaopatrzone w kartę parkingową określa §10 pkt 4 uchwały. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1MW określono dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, a na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1U określono dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do poszczególnych przeznaczeń jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach

odrębnych. Ponadto ustalono, że dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego szczegółowo analizowano i wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, zadbane o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. W projekcie planu miejscowego nie wyznaczono terenów przeznaczonych na cele publiczne.

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 Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 28 kwietnia 2026 r. do dnia 21 maja 2026 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 i prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie nie złożono 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, ochrony złóż kopalin i 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;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz z opracowania ekofizjograficznego.

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 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 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.

Dyrektor Wydziału
Planowania Przestrzennego
Urbanista Miasta