Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kamiennej, Drukarskiej i Sztabowej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr XXVI/558/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kamiennej, Drukarskiej i Sztabowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 344).

Zgodnie z obowiązującym *Planem ogólnym miasta Wrocławia,* przyjętym uchwałą Nr XXXVI/872/26 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 sierpnia 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2026 r. poz. 3894), stanowiącym akt prawa miejscowego i określający politykę przestrzenną miasta, obszar opracowania sporządzanego planu miejscowego znajduje się w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonych symbolami 1831SW, 1853SW, 1907SW, 1913SW, 1925SW, 1974SW i 1981SW oraz w granicach stref usługowych oznaczonych symbolami 223SU, 230SU i 686SU. W granicach planu miejscowego określono przeznaczenia terenu i wskaźniki urbanistyczne zgodnie z profilami funkcjonalnymi i wskaźnikami określonymi w *Planie ogólnym miasta Wrocławia*.

Projekt planu miejscowego jest zgodny ze wskaźnikami urbanistycznymi wymaganymi do stwierdzenia zgodności z *Planem ogólnym miasta Wrocławia* w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

Granice projektu planu miejscowego znajdują się w obszarze zabudowy śródmiejskiej określonej w *Planie ogólnym miasta Wrocławia.*

W granicach projektu planu miejscowego wyznaczono tereny o funkcji mieszkaniowej, dla których spełniony jest wymóg dostępu do infrastruktury społecznej w ramach gminnych standardów urbanistycznych.

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

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem podjęcia przedmiotowej uchwały jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które pozwolą na zabezpieczenie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego tej części osiedla. Wprowadzenie odpowiednich rozwiązań przestrzennych pozwoli na zachowanie właściwych relacji pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową oraz ochronę przed niekontrolowaną zabudową o nieadekwatnych gabarytach.

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni około 6,4 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, na osiedlu Powstańców Śląskich. Ograniczony jest ulicami: Kamienną i Sztabową, terenem szkoły i uniwersytetu ekonomicznego oraz zabudową mieszkaniową przy ulicy Drukarskiej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo korzystnym dostępem do infrastruktury komunikacyjnej miasta. W ramach transportu publicznego obszar jest obsługiwany przez linie autobusowe dzienne 124 (Księże Wielkie – Nowy Dwór), 133 (ROD Bielany – Brochów), 134 (Księże Wielkie – Nowy Dwór) oraz 143 (Bartoszowice – Kminkowa). W niedalekim sąsiedztwie znajduje się przystanek tramwajowy Rondo (Plac Powstańców Śląskich). W zakresie powiązań z zewnętrznym

układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 2 km od Centrum Wrocławia.

Strukturę przestrzenną obszaru przystąpienia stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Przy ulicy Kamiennej znajduje się pawilon usługowo-handlowy oraz kompleks 6 budynków mieszkalnych. Wzdłuż ulicy Drukarskiej znajduje się charakterystyczny budynek mieszkalny „Mrówkowiec".

Na obszarze objętym opracowaniem przeplatają się własność prywatna, Gminy Miejskiej Wrocław, Gminy Miejskiej w użytkowaniu wieczystym, Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym oraz powiatu.

Obszar objęty projektem planu został podzielony na: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW, 2MW, 3MW), teren usług (1U), teren drogi zbiorczej (1KDZ) oraz teren drogi dojazdowej (1KDD). W ramach zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu zachowano stan istniejący w układzie blokowym, przy jednoczesnej ochronie wnętrz międzyblokowych zabezpieczonych strefami zieleni. Szczególną uwagę zwrócono na pawilon usługowo-handlowy, w tym na zachowanie jego funkcji i gabarytów, zgodnie z licznymi wnioskami mieszkańców. Na wyznaczonych terenach wprowadzono strefy zieleni oraz nawierzchnie od specjalnego opracowania wyznaczające obszary przestrzeni publicznych oraz ciągi piesze i pieszo-rowerowe.

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

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Na całym obszarze planu wyznaczono szpalery drzew, w tym szpalery drzew objęte ochroną oraz wskazano drzewa do zachowania. Ponadto wyznaczono strefy zieleni oraz wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Projekt planu nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację 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.

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.

Przedmiotowy obszar w niewielkiej części znajduje się na fragmencie historycznego układu urbanistycznego osiedla dzielnicy Południe we Wrocławiu wraz z kamienicą ujętą w gminnej ewidencji zabytków. Przedmiotowy obszar planu został objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Na terenie objętym projektem planu 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.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. 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. W odniesieniu do klimatu akustycznego w projekcie planu ustalono standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Dla klas przeznaczeń teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

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.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i ważono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. 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 każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego oraz Rady Osiedla Powstańców Śląskich ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 13 marca 2026 r. do dnia 3 kwietnia 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, począwszy od etapu opiniowania, w tym w Rejestrze Urbanistycznym od etapu uzgadniania,
- 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 Kamiennej, Drukarskiej i Sztabowej we Wrocławiu złożono 62 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Przedmiotowe wnioski dotyczyły zachowania pawilonu usługowego przy ulicy Drukarskiej w obecnej formie i skali.

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.

W dniu 25 maja 2025 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu. W dniu 28 maja 2026 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W dniu 26 czerwca 2026 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 związku z wejściem w życie *Planu ogólnego miasta Wrocławia* oraz utratą mocy z dniem 31 sierpnia 2026 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, dokonano korekt w zakresie usunięcia zapisów w uchwale i oznaczeń na rysunku planu miejscowego dotyczących wyznaczenia granic obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszaru wymagającego przekształceń, a także nazewnictwa strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM.

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,
- 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,
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,
- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W trakcie prac projektowych uwzględniono także wnioski wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Projekt planu miejscowego był procedowany do etapu opiniowania na podstawie *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 poz. 5). Ustalenia planu nie naruszały zapisów obowiązującego wówczas Studium.

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 Rady Miejskiej Wrocławia poz. 105).

Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają politykę przestrzenną określoną w *Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050”*, przyjętej uchwałą Nr XXIV/463/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2025 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 248).

Projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami *Planu ogólnego miasta Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr XXXVI/872/26 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 sierpnia 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2026 r. poz. 3894).

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*, a także w zgodzie z §10 Rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. *w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, 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

Podpisany elektronicznie przez
PRZEMYSŁAW JERZY MATYJA
28.09.2026
14:27:43 +02'00'