Uzasadnienie

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

Miejscowy plan 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 określającym 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*.

Plan miejscowy jest zgodny ze wskaźnikami urbanistycznymi wymaganymi do stwierdzenia zgodności z planem ogólnym w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

Granice planu miejscowego znajdują się w obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w *Planie ogólnym miasta Wrocławia.* W planie ogólnym, dla strefy planistycznej 686SU ustalono 30% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W planie zastosowano możliwość obniżenia wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej na obszarze zabudowy śródmiejskiej. Znalazło to odzwierciedlenie na terenie 1U, dla którego minimalna wartość tego wskaźnika została określona na poziomie 25%.

W granicach 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.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym przewiduje się od istniejących ulic: Kamiennej, Drukarskiej i Sztabowej. 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 opracowania 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".

Działki znajdujące się na opracowywanym obszarze są własnością prywatną, Gminy Miejskiej Wrocław, Gminy Miejskiej w użytkowaniu wieczystym, Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym oraz powiatu.

Obszar objęty planem 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. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy i określono maksymalną wysokość zabudowy. Zapisy planu miejscowego, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w planie ogólnym oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

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

W planie miejscowym 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. Plan miejscowy 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 planie.

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 planem miejscowym położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. 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 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 planem miejscowym występuje infrastruktura techniczna. Ustalenia 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 uchwale 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 plan miejscowy uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Regulacje planu miejscowego 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, usługi zdrowia i pomocy społecznej w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Ustalenia planu miejscowego 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 plan miejscowy 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 został 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,
- umieszczenie w Rejestrze Urbanistycznym oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanu wykazu wniosków złożonych do projektu planu miejscowego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej, w Rejestrze Urbanistycznym oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia i Rady Osiedla Powstańców Śląskich o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego w terminie od 17 listopada do 15 grudnia 2026 r., zbieraniu uwag do projektu planu i możliwości wypełnienia geoankiety w czasie trwania konsultacji społecznych, tj. w terminie do 15 grudnia 2026 r., a także o terminie spotkania otwartego w dniu 3 grudnia 2026 r.

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 7 instytucji.

W dniu 19 maja 2026 r. projekt planu został przekazany Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. 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. W dniu 2 października 2026 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. W wyznaczonym terminie projekt planu został uzgodniony przez: Zarząd Województwa Dolnośląskiego, Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta, Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie umorzył postępowanie dotyczące uzgodnienia. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zgodnie z właściwością przekazał korespondencję w sprawie uzgodnienia projektu planu do Komendanta Głównego Policji oraz Komendanta Głównego Straży Granicznej. W wyznaczonym terminie Komendant Główny Straży Granicznej zajął stanowisko dotyczące uzgodnienia projektu planu miejscowego. 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 związku z wejściem w życie w dniu 19 września 2026 r. Planu ogólnego miasta Wrocławia oraz utratą mocy *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, nazewnictwa strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, a także ustaleń dotyczących nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej dla obiektów infrastruktury technicznej.

W związku z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, 19 września 2026 r. nastąpiła we Wrocławiu zmiana numeracji działek, co spowodowało potrzebę aktualizacji podkładów mapowych do planu miejscowego.

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,
- 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.

Plan miejscowy 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.

Plan 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 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).

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

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 i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Plan miejscowy sporządzony został zgodnie z wymaganym zakresem, określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania z dnia 17 grudnia 2021 r. oraz zgodnie z §10 Rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 7 września 2026 r.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.

Dyrektor Wydziału
Planowania Przestrzennego
Urbanista Miasta

Podpisany elektronicznie przez
PRZEMYSŁAW JERZY MATYJA
10.11.2026
14:04:14 +01'00'