projekt (866).1

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wałbrzyskiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr XV/294/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wałbrzyskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 71).

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 strefy usługowej oznaczonej symbolem 656SU, strefy zieleni i rekreacji oznaczonej symbolem 827SN, a także strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem 261SW. W granicach planu miejscowego ustalono 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 nie znajdują się w obszarze zabudowy śródmiejskiej określonej w *Planie ogólnym miasta Wrocławia.*

W granicach planu miejscowego nie wyznaczono terenów o funkcji mieszkaniowej. Nie obowiązuje zatem potrzeba spełnienia wymogu 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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę przemysłową i usługową oraz budownictwo mieszkaniowe w obrębie Klecina we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr XXXI/950/01 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 marca 2001 r.

Celem podjęcia planu miejscowego w granicach opracowania, było zaktualizowanie ustaleń obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie nowych wymogów prawnych oraz doposażenie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych parku Klecińskiego o funkcje usług gastronomii, a także zapewnienie powiązań pieszo-rowerowych od ulicy Wałbrzyskiej w kierunku nadrzecznych terenów zieleni.

Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 0,6 ha, położony jest w południowej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Klecina. Granice tego obszaru wyznaczają: od północy ulica Wałbrzyska, od wchodu rzeka Ślęza, od południa „Nowy Park Kleciński” i od strony zachodniej zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Międzygórskiej.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym przewiduje się od istniejącej ulicy Międzygórskiej poprzez trakt pieszo-jezdny. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. Przede wszystkim ze względu na lokalizację w pięciominutowej strefie dojścia pieszego do przystanków komunikacji zbiorowej.

W ramach transportu publicznego obszar obsługiwany jest przez znajdujące się w pobliżu przystanki autobusowe oraz pętlę tramwajową. W niedalekiej odległości znajduje się również przystanek kolejowy Wrocław Partynice. Na przedmiotowym obszarze nie ustalono stref zamieszkiwania.

Strukturę przestrzenną obszaru stanowią Skwer Katyński, nieruchomość zagospodarowana budynkiem biurowym wraz z parkingiem oraz droga wewnętrzna pełniąca funkcję dojazdu do obiektu usługowego.

Obszar opracowania obejmuje działki będące własnością Gminy Miejskiej Wrocław oraz Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem.

Obszar planu miejscowego został podzielony na: teren zieleni urządzonej o symbolu 1ZP, teren usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji lub zieleni urządzonej o symbolu 1UK-UA-ZP oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej o symbolu 1KP. Teren zieleni urządzonej obejmuje Skwer Katyński wraz ze szpalerami drzew objętymi ochroną oraz pomnikiem oznaczonym na rysunku planu miejscowego jako obiekt szczególny. W obszarze skweru ustalono obowiązek ochrony drzew. W celu umożliwienia realizacji w przyszłości ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż doliny rzeki Ślęzy rozszerzono teren o symbolu 1ZP na fragment działki sąsiedniej o pas szerokości 3 m. W ramach terenu usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji lub zieleni urządzonej nie dopuszczono usług rozrywki a jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono jedynie usługi gastronomii. Ze względu na usytuowanie w obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w sposób okalający budynek biurowy sankcjonując wyłącznie stan istniejący. Projektowany szpaler drzew wyznaczono równolegle do terenu komunikacji pieszo-rowerowej, poza granicą obszaru położonego 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Teren komunikacji pieszo-rowerowej o nawierzchni umożliwiające niezbędny dojazd do nieruchomości zabudowanej budynkiem usługowym stanowić będzie cel publiczny, umożliwiając tym samym poprawę dostępności terenów zieleni nadrzecznej dla okolicznych mieszkańców, ponieważ połączenie to obecnie pozostaje zamknięte.

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. Plan 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 udziału tych powierzchni w procentach dla terenów wyznaczonych w planie miejscowym oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. 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 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. Dokument został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjoraficznymi.

Dla całego obszaru planu miejscowego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej w której przedmiotem ochrony jest wskazany na rysunku planu miejscowego obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków – fragment historycznego układu przestrzennego dawnej wsi Klecina. W granicach historycznego układu przestrzennego dawnej wsi Klecina ochronie podlegają szpalery drzew wskazane na terenie zieleni urządzonej na rysunku planu miejscowego oraz układ przestrzenny Skweru Katyńskiego w tym pomnik wraz z elementami towarzyszącymi i układem nasadzeń. Ponadto ustalono strefę ochrony

konserwatorskiej zabytków archeologicznych tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym, w ramach której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Na terenie objętym planem występuje infrastruktura techniczna. Zapisy stosowane w planie miejscowym pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. 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 oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na całym obszarze, a także ustalając m.in. obowiązek odprowadzania 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.

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław-Strachowice. Na rysunku wskazano orientacyjny przebieg linii definiującej powierzchnię ograniczającą przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław – Strachowice oraz zakazano wszelkich obiektów o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław – Strachowice, wyznaczone na rysunku planu miejscowego według dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław – Strachowice. Ponadto ustalono, że obiekty o wysokości nie mniejszej niż 50 m podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym i oznakowaniu jako przeszkody lotnicze a obiekty o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem cywilnym oraz oznakowaniu jako przeszkody lotnicze.

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. Jest to spełnienie wymogu w zakresie potrzeb uniwersalnego projektowania, uwzględniającego wszystkich użytkowników. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem miejscowym nie zaistniała potrzeba ustalenia standardu dopuszczalnego poziomu hałasu. Teren 1KP i 1ZP wyznaczone zostały w planie miejscowym jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

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 oraz zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiono 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 Wrocławia oraz Rady Osiedla Klecina ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 26 maja 2025 r. do dnia 16 czerwca 2025 r.,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie w Rejestrze Urbanistycznym oraz 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.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wałbrzyskiej we Wrocławiu nie zostały złożone wnioski.

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 5 instytucji.

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 zbierania wniosków 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).

Plan miejscowy 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”*, przyjętą uchwałą Nr XXIV/463/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2025 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 248).

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami *Planu ogólnego miasta Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr XXXVI/872/26 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Wrocławia (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
13.11.2026
11:48:08 +01'00'