

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr VI/90/24 11 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Długiej i Starogroblowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 220).

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 z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostkach urbanistycznych:

- 1) *A4 Szczepin*, w obszarze mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania z oznaczeniem:
 - obszarowej formy zieleni wypoczynkowej (na terenie Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Dalie” w południowej części projektu planu),
 - obszarowej formy zieleni sportowej (na terenie kampusu Politechniki Wrocławskiej w północno-wschodniej części projektu planu);
- 2) *Z Zielen dominująca*, w obszarze przeznaczeń Z1 – obszary zieleni (fragment ulicy Starogroblowej).

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie ma obowiązujących planów miejscowych, natomiast w jego bezpośrednim sąsiedztwie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Gnieźnieńskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LXVII/1756/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 kwietnia 2023 r.

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 planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z funkcjonowaniem obiektów Politechniki Wrocławskiej, z zapewnieniem możliwości ich rozwoju funkcjono-przestrzennego powiązanego z działalnością uczelni, a także zachowanie i ochrona Rodzinnych Ogrodów Działkowych z jednoczesnym uwzględnieniem systemu powiązań pieszo-rowerowych.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni ok. 38,34 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w granicach osiedla Szczepin, pomiędzy: częściowo ulicą Długą i Groblą Kozanowską od wschodu, od północy ulicą Starogroblową i północną granicą działki kampusu Politechniki Wrocławskiej, od zachodu linią kolejową, od południa południową granicą działki kampusu Politechniki Wrocławskiej i linią kolejową przy ulicy Gnieźnieńskiej.

Obszar objęty projektem planu jest częściowo zainwestowany, w jego granicy przy ulicy Długiej znajduje się kampus Politechniki Wrocławskiej z budynkami Wydziału Elektroniki, Fotoniki i Mikrosystemów, z kortami tenisowymi, parkingiem oraz terenem zieleni, który jest pozostałością po dawnej niemieckiej strzelnicy garnizonowej „Westend”. Drugą strukturę przestrzenną obszaru projektu planu stanowią Rodzinne Ogrody Działkowe „Marzenie” i „Dalie” zlokalizowane pomiędzy południową stroną ulicy Starogroblowej a linią kolejową. Obsługa komunikacyjna terenu kampusu Politechniki Wrocławskiej odbywa się poprzez drogi podłączone do ulicy Długiej i Gnieźnieńskiej. Rodzinne Ogrody Działkowe obsługiwane są poprzez drogi podłączone do dróg: Starogroblowej, Długiej, Starogranicznej i Ścinawskiej.

Obszar opracowania charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością samochodową, pieszą i komunikacji zbiorowej. Przystanki autobusowe i tramwajowe znajdują się w ulicy Długiej i Starogrobłowej. Natomiast w bliskim sąsiedztwie znajdują się dwie stacje kolejowe Wrocław Szczepin i Wrocław Popowice.

Obszar opracowania jest średnio zróżnicowany pod względem struktury własności. Obszar kampusu Politechniki Wrocławskiej stanowi własność osób prawnych – Politechniki Wrocławskiej. Trzy działki przy ulicy Starogrobłowej należą do Gminy z wieczystym użytkowaniem Polskiego Związku Działkowców. Reszta działek w obszarze Rodzinnych Ogrodów Działkowych należy do Gminy w zarządzie PZD. Działki drogowe, ulica Długa i Starogrobłowa stanowi własność Gminy lub Powiatu będące w zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta. Drogi publiczne również należą do Gminy będące w zarządzie ZDiUM.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, mają na celu zabezpieczenie istniejącej struktury urbanistycznej i opierają się na założeniach, takich jak: zabezpieczenie zieleni, ochrona ogrodów działkowych, zabezpieczenie i rozwój kampusu Politechniki Wrocławskiej poprzez wprowadzenia przeznaczenia usług nauki i usług sportu i rekreacji.

Projekt planu w znacznej części sankcjonuje stan istniejący, szczególnie w odniesieniu do terenów ogrodów działkowych, które zajmują większość przedmiotowego obszaru. Tereny te, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZD i 2ZD mają kluczowe znaczenie dla mieszkańców osiedla, zapewniając przestrzeń do wypoczynku oraz uprawy roślin. Zachowanie i ochrona tych terenów umożliwia ich dalsze użytkowanie, stanowiąc istotny element zielonej infrastruktury, który wzmacnia proekologiczny charakter całego obszaru. Dodatkowo dla terenów 1ZD i 2ZD jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono zieleni urządzoną, co stwarza możliwość częściowego przekształcenia ich w tereny zieleni o bardziej otwartym charakterze, jeśli w przyszłości pojawi się taka potrzeba. Ponadto wprowadzono dwa kluczowe ciągi piesze, które stanowią istotne połączenia w strukturze przestrzennej obszaru. Dla terenu 1ZD obowiązuje ciąg pieszy łączący tereny 1KDD i 1KDZ, natomiast dla terenu 2ZD – ciąg pieszy łączący tereny 1KDZ i 1KDD. Ich celem jest poprawa dostępności przestrzeni rekreacyjnych oraz otwarcie terenów ogrodów działkowych na ruch pieszy, co sprzyja integracji społecznej oraz umożliwia mieszkańcom swobodne poruszanie się w obrębie zieleni. Ciągi te zostały wyznaczone po istniejących ścieżkach, nie ingerując w obecne zagospodarowanie ogrodów działkowych, co pozwala zachować ich dotychczasowy charakter. Zapewnienie tych ciągów przyczynia się również do zwiększenia atrakcyjności przestrzeni poprzez stworzenie dogodnych tras spacerowych. Wprowadzenie ciągów pieszych oraz dopuszczenie zieleni urządzonej jako przeznaczenia uzupełniającego stanowi uzupełnienie funkcji tych terenów, wykraczając poza zakres regulacji dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych. Działania te zmierzają do szerszego udostępnienia przestrzeni i podniesienia jej walorów społecznych oraz krajobrazowych, zachowując przy tym dotychczasowy ich charakter użytkowania.

Teren oznaczony symbolem 1UN-US w projekcie planu, przeznaczony jest na usługi nauki lub usługi sportu i rekreacji, z możliwością dopuszczenia usług gastronomicznych jako przeznaczenia uzupełniającego. Teren ten pełni istotną rolę w kontekście rozwoju infrastruktury edukacyjnej oraz rekreacyjnej, stanowiąc przestrzeń zarówno dla działalności naukowej, jak i dla różnorodnych aktywności fizycznych oraz wypoczynkowych. W obrębie tego terenu, w wydzielaniu wewnętrznym A, dopuszczono przeznaczenie wyłącznie na sport i rekreację. Jest to obszar, na którym obecnie znajdują się dwa korty tenisowe. Wyznaczone linie zabudowy umożliwiają ich przykrycie lub wybudowanie hali sportowej, co pozwala na rozbudowę infrastruktury sportowej oraz jej lepsze dostosowanie do zmieniających się potrzeb użytkowników. Wprowadzono szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu, które pozwalają na odpowiednią realizację usług naukowych i rekreacyjnych. Na tym terenie obowiązują ograniczenia dotyczące ukształtowania zabudowy, w tym wysokości obiektów, liczby kondygnacji oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Wysokość budynków nie może przekroczyć 16 m, a budowli 25 m. Dopuszczona jest zabudowa o maksymalnie trzech kondygnacjach nadziemnych, co zapewnia przestronność oraz odpowiednią funkcjonalność obiektów. Ponadto, obowiązują zasady ochrony powierzchni biologicznie czynnej, której udział w powierzchni działki nie może być mniejszy niż 40%, co zapewnia zachowanie proekologicznych walorów terenu. Warto zaznaczyć, że 40% powierzchni biologicznie czynnej

pozwała na zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, co dodatkowo wzmacnia ekologiczną funkcję obszaru. Dodatkowo, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej. Na terenie 1UN-US wyznaczono strefy zieleni, które znajdują się na części skarp byłej strzelnicy garnizonowej, co sprzyja ochronie istniejącej roślinności oraz tworzeniu atrakcyjnych przestrzeni rekreacyjnych. Dodatkowo, na części terenu objętej planem, ochrona drzew zapewniona jest poprzez wyznaczenie na rysunku planu szpalerów drzew objętych ochroną. To zróżnicowanie przestrzenne, czyli wydzielenie strefy zieleni oraz szpalerów drzew, umożliwia pełniejsze wykorzystanie terenu pod sport i rekreację, zachowując jednocześnie walory przyrodnicze i ekologiczne. Dodatkowo, w obrębie tego terenu wyznaczono powierzchnię z nawierzchnią do specjalnego opracowania, która stworzy przestrzeń, stanowiącą plac oraz miejsce spotkań w sąsiedztwie planowanych budynków kampusu. Przestrzeń ta zostanie zaprojektowana z uwzględnieniem zasad funkcjonalności i estetyki, co ma na celu integrację użytkowników oraz stworzenie miejsca sprzyjającego interakcjom społecznym. Miejsca przeznaczenia lokalizacji nowej zabudowy na terenie 1UN-US były ograniczone przez istniejącą zielenią wysoką, skarpy byłej strzelnicy garnizonowej, strefę ochrony przeciwpowodziowej, wynikającą z przepisów prawa wodnego oraz istniejący układ dróg wewnętrznych. W obrębie strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie wprowadza się nowej zabudowy, aby zapewnić ochronę wałów przeciwpowodziowych oraz przestrzeganie zasad bezpieczeństwa. Wyznaczone linie zabudowy na tym terenie pokrywają się z istniejącą zabudową, co pozwala na modernizację i rozbudowę w ramach już zrealizowanych obiektów. Dzięki temu zachowuje się integralność tego obszaru, a jednocześnie umożliwia rozwój infrastruktury w sposób zgodny z wymaganiami ochrony przeciwpowodziowej. Teren 1UN-US objęty jest także zasadami retencji wód opadowych i roztopowych, co zapewnia odpowiednią gospodarkę wodami. Dodatkowo, przewidziano odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, zarówno dla samochodów osobowych, jak i rowerów, co zapewni komfort i sprawną komunikację z resztą obszaru.

Ostatnią grupę terenów wyznaczonych w projekcie planu, dopełniającą strukturę obszaru, stanowią tereny związane z komunikacją. W projekcie planu główny układ komunikacyjny tworzą wyznaczone drogi publiczne klasy zbiorczej, ulice Długa, Starogroblowa i poszerzenie ulicy Gnieźnieńskiej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od 1KDZ do 4KDZ. Uzupełnieniem układu jest droga publiczna klasy dojazdowej zlokalizowana pomiędzy linią kolejową a ogrodami działkowymi, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD. Droga 1KDD będzie mieć charakter drogi technicznej, obsługującej infrastrukturę, taką jak ciepłociąg naziemny czy tereny kolejowe. Dodatkowo, w projekcie uwzględniono teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 1KP. Teren ten ma mieć charakter alei spacerowej z obustronnym szpalerem drzew, wyposażonej w ścieżkę rowerową, co sprzyjać będzie aktywnemu wypoczynkowi oraz ułatwiać przemieszczanie się pieszo lub rowerem. Na obszarze planu uwzględniono także tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku projektu planu symbolami 1KKK i 2KKK, są to działki geodezyjne wydzielone na potrzeby poszerzenia istniejącej linii kolejowej, z uwzględnieniem przepisów wynikających z prawa transportu kolejowego.

W związku z powyższym, poprzez wyznaczenie wskaźników zagospodarowania terenu, linii zabudowy i gabaryty budynków, projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi, zabezpieczają poszczególne składowe jego struktury i równocześnie ustalają zasady jego ewentualnego uzupełnienia w ściśle określonej formie i miejscu.

W projekcie planu uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Oprócz terenów ogrodów działkowych, wyznaczone zostały liczne strefy zieleni i szpalery drzew. Zapewniono ochronę istniejącej zieleni wysokiej, poprzez wskazanie szpalerów drzew objętych ochroną, drzew do zachowania oraz wprowadzenie w odniesieniu do stref zieleni zapisu o obowiązku ochrony drzew. W części tekstowej projektu planu zastosowano dwa wskaźniki – wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dodatkowo minimalny udział nawierzchni

ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w projekcie planu wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska na przedmiotowym obszarze. Projekt planu sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt planu uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty projektem planu nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Projekt planu uwzględnia przepisy wynikające z prawa wodnego, w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują przepisy odrębne.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w § 6 uchwały oraz na rysunku planu. W granicach obszaru objętego projektem planu ustalono granicę strefy ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony jest historyczne założenie zieleni ogrodów działkowych, dawniej plac apelowy. W odniesieniu do strefy konserwatorskiej, ochronie podlegają: historyczny układ alejek i działek ogrodów działkowych oraz historyczne nasadzenia drzew. Również w projekcie planu wskazano obszar objęty ochroną, a przedmiotem ochrony jest dawna strzelnica garnizonowa, dla której ochronie podlegają historyczne skarpy wraz z pozostałościami dawnego ukształtowania terenu oraz historyczne nasadzenia drzew. Na fragmencie obszaru objętego projektem planu wskazano granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM oraz granicę strefy ochrony stanowiska archeologicznego, który znajduje się poza granicami obszaru objętego projektem planu miejscowego. W obszarach wyznaczonych stref ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Regulacje projektu planu 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 zaopatrzonych w kartę parkingową określono § 11 pkt 4 projektu uchwały. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem na terenie 1UN-US określa się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury jego sporządzania szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyposażony w infrastrukturę techniczną, w tym sieci ciepłowniczą, wodociągową, kanalizacyjną sanitarną i deszczową, gazową niskiego ciśnienia oraz elektroenergetyczną wysokiego, średniego i niskiego napięcia. Sieć elektroenergetyczna w znacznej części obejmuje napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV, oznaczone na rysunku projektu planu na terenach ogrodów działkowych 1ZD i 2ZD oraz na terenach komunikacyjnych 1KDZ i 1KP. Linie te prowadzą do Głównego Punktu Zasilania „GPZ Długa”. W strefach ochronnych linii wysokiego napięcia obowiązują przepisy odrębne. Przeznaczenie terenów ustalone w projekcie planu nie koliduje z przebiegiem istniejących linii elektroenergetycznych. 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 §11 projektu planu określają zasady dotyczące systemów

infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na całym obszarze. Projekt planu uwzględnia istniejącą infrastrukturę techniczną, w tym ciepłociąg prowadzony w formie naziemnej zlokalizowany w drodze 1KDD, bez nakładania obowiązku jego przebudowy i umieszczenia w gruncie. Ponadto, plan dopuszcza dalsze funkcjonowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV, nie wymuszając konieczności ich skablowania. Ustalenia planu zapewniają tym samym zachowanie ciągłości dostaw ciepła i energii elektrycznej oraz stabilność infrastruktury technicznej, przy jednoczesnym umożliwieniu ewentualnych modernizacji zgodnie z potrzebami operatorów sieci. Zapisy zawarte w §12 projektu planu ustalają m.in. odprowadzenie 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 tych wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. 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 minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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 oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 12 listopada 2024 r. do dnia 4 grudnia 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 z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia elektronicznej wersji wykazu wniosków złożonych do projektu planu miejscowego wraz z załącznikiem.

Do projektu planu miejscowego złożono 3 wnioski, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania właściwym organom. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował projekt planu bez uwag. W odniesieniu do otrzymanej opinii PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. organ zawniósł o zmianę przeznaczenia części terenów ogrodów działkowych poprzez wyznaczenie od strony obszaru kolejowego terenu zieleni naturalnej, pełniącej funkcję izolacyjną akustycznie – w związku z emisją hałasu generowanego przez infrastrukturę kolejową. Uwaga nie została uwzględniona. Tereny ogrodów działkowych nie są przeznaczone pod funkcje wymagające podwyższonego poziomu ochrony akustycznej, a ich lokalizacja w sąsiedztwie linii kolejowej nie generuje konfliktów funkcjonalnych. Jednocześnie właściwy organ opiniujący w zakresie ochrony przed hałasem – Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – nie wniósł do projektu planu uwag dotyczących spełnienia norm akustycznych. W odniesieniu do drugiej uwagi, teren zamknięty kolejowy znajduje się w całości poza obszarem opracowania, w związku z czym na rysunku projektu planu nie wprowadzono jego oznaczenia. Kolejne sugestie dotyczyły propozycji wprowadzenia dodatkowych zapisów odnoszących się do stosowania przepisów ustawy o transporcie kolejowym, w szczególności dotyczących: ogólnych ograniczeń w sąsiedztwie kolei, odprowadzania wód opadowych oraz lokalizacji drzew i krzewów. Uwagi te nie zostały uwzględnione, ponieważ w ustaleniach

dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z obszarem kolejowym (tereny 1KDZ i 1KDD) znajduje się zapis: „obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego”, a ustalenia projektu planu respektują przepisy odrębne. Wobec powyższego nie ma potrzeby dodatkowego wskazywania, w jakim zakresie obowiązują te przepisy. Wprowadzanie powtórzeń przepisów ustawowych nie jest zasadne w treści planu miejscowego. Zgodnie z obecnym brzmieniem § 11 pkt 9 projektu uchwały przedmiotowego planu miejscowego zobowiązuje się do zastosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, czyli w obrębie działki gruntu.

Wobec pozostałych instytucji i organów opiniujących 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 wyznaczonym terminie, uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzgodnieniem lub zaopiniowaniem projektu.

Dnia 11 sierpnia 2025 r. projekt planu został przesłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. W wyznaczonym terminie uzyskano odpowiedzi od Zarządu Województwa Dolnośląskiego, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta, Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego („Prezes UTK”), Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu („Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW we Wrocławiu”). Prezes UTK w postanowieniu z dnia 26 sierpnia uzgodnił przedłożony projekt planu miejscowego jednocześnie wnosząc o wskazanie w części graficznej projektu szczególnych warunków zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego.

Uznaje się, że wprowadzony dla każdego terenu graniczącego z terenem kolejowym zapis o obowiązujących przepisach odrębnych w zakresie transportu kolejowego spełnia ustawowy wymóg a dodatkowe wyznaczenie w części graficznej projektu planu strefy ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z tych przepisów odrębnych mogłoby w przyszłości stanowić wadliwe wskazanie w przypadku zmiany przebiegu granicy terenu kolejowego. W projekcie planu utrzymano istniejące przeznaczenie dla terenów sąsiadujących z linią kolejową w postaci drogi 1KDZ i 1KDD, a w obszarze działania przepisów odrębnych (w obszarze stref) brak jest planowanych szpalerów drzew. Ponadto zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 28 marca 2023 r. o transporcie kolejowym przepisy dotyczące odległości sytuowania budynków i budowli od granicy obszaru kolejowego nie mają zastosowania do budowli istniejących, w tym przypadku do istniejących dróg 1KDZ i 1KDD.

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;
- 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 opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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 z 2024 r. 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 z 2018 r. 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
URBANISTA MIASTA

Przemysław Matyja