

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sarbinowskiej oraz rzeki Ślęzy we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr LXXVIII/2044/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sarbinowskiej oraz rzeki Ślęzy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 40).

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni około 22,3 ha, położony jest na zachód od centrum Wrocławia, w obrębach geodezyjnych Kuźniki i Żerniki. Jego granice wyznaczają: od zachodu dolina rzeki Ślęzy, od północy linia kolejowa nr 273, od wschodu boisko sportowe i tereny osiedli mieszkaniowych przy ul. Sarbinowskiej, a od południa R.O.D. „Nadzieja”.

Strukturę przestrzenną obszaru planu miejscowego stanowią łąki oraz zadrzewione tereny położone wzdłuż rzeki Ślęzy, w tym Las Kuźnicki, rozciągający się od ogrodów działkowych ROD „Nadzieja” w kierunku północno-zachodnim, aż do linii kolejowej. Obszar opracowania obejmuje działki będące w przeważającej części własnością gminy, gminy z wieczystym użytkowaniem oraz stanowiące własność Skarbu Państwa, a także grunty prywatne.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty planem miejscowym znajduje się w przeważającej części w jednostce zieleni dominującej, obszarze zieleni - Z1. Według Studium w tej jednostce należy dążyć m.in. do zagospodarowania przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych, a także kształtowania pasmowego systemu nadrzecznych krajobrazów zieleni urządzonej i naturalnej wraz z infrastrukturą rekreacyjno-wypoczynkową. Istotne dla tego obszaru jest również podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych oraz wykreowanie połączeń pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo, a terenami zieleni na obszarach zurbanizowanych. Pozostała część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w jednostce urbanistycznej E3 – Kuźniki planowanej jako obszar o przeznaczeniu mieszkaniowym. Według Studium w tej jednostce należy dążyć m.in. do podniesienia jakości terenów zielonych oraz stworzenia powiązań z rzeką Śląką i Parkiem Milenijnym.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kuźniki w Dolinie Ślęzy we Wrocławiu (Uchwała Nr XXXVI/825/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r.). Ponadto od strony zachodniej obszar przedmiotowego planu miejscowego graniczy z będącym obecnie w opracowaniu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szczecińskiej we Wrocławiu (Uchwała Nr XII/287/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2019 r.).

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

Celem podjęcia przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego była ochrona zadrzewionych terenów nadrzecznych o szczególnych walorach przyrodniczych, położonych wzdłuż rzeki Ślęzy, a także potrzeba zachowania terenów zieleni, stanowiących ważny element życia codziennego mieszkańców przyległych osiedli jak i wszystkich wrocławian.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i istniejące uwarunkowania.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym od istniejących ulic Sarbinowskiej oraz Puckiej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się średnią dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. Przede wszystkim ze względu na lokalizację poza 7,5 minutową strefą dojścia pieszego do przystanków komunikacji zbiorowej. Wynika to z braku zagospodarowania obszaru objętego projektem planu miejscowego, a co za tym idzie z brakiem sieci drogowej. Na przedmiotowym obszarze nie ma także stref zamieszkiwania.

Ustalenia planu miejscowego w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej.

Obszar planu miejscowego został podzielony na: tereny wód powierzchniowych śródlądowych (1WS, 2WS, 3WS), tereny lasu (1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L), tereny zieleni (1Z, 2Z, 3Z), tereny zieleni naturalnej (1ZN, 2ZN, 3ZN), tereny ogrodów działkowych (1ZD, 2ZD) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR) i teren komunikacji pieszo-rowerowej (1KP). Znaczna część obszaru opracowania objęta jest użytkowaniem ekologicznym „Kuźniki w Dolinie Ślęzy” przyjętym uchwałą nr LXXX//2113/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. W granicach użytku ekologicznego znajdują się tereny zieleni naturalnej, tereny leśne oraz otwarte rowy melioracyjne. Ze względu na obostrzenia zawarte w przytoczonej powyżej uchwale dla części obszaru objętego użytkowaniem ekologicznym zrezygnowano z wyznaczania nowych ciągów komunikacyjnych, jedynie wskazano do utrzymania przebieg istniejących ciągów pieszo-rowerowych mających istotny wpływ na powiązanie terenów osiedla z terenami zlokalizowanymi po przeciwnej stronie rzeki Ślęzy. W wydzieleniach wewnętrznych (A) na terenie 1WS wprowadzono obowiązek zapewnienia powiązań ciągów pieszo-rowerowych relacji wschód-zachód poprzez dopuszczenie obiektów mostowych dla pieszych i rowerów. W granicach planu miejscowego znajdują się także ogrody działkowe, które zostały w pełni usankcjonowane, ponadto wyznaczony został teren drogi wewnętrznej mający na celu realizację dojazdu dla użytkowników ogródków. Pozostałe tereny niebędące użytkowaniem ekologicznym, ze względu na obecne zagospodarowanie a także usytuowanie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią przeznaczono na tereny zieleni.

Cały obszar objęty został strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. W granicach tej strefy znajdują się 4 stanowiska archeologiczne wraz z wyznaczonymi w planie strefami ich ochrony, obszar dawnego cmentarza Kuźniki oraz historyczny jaz forteczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Dwa z podanych stanowisk archeologicznych wpisane są do rejestru zabytków. W granicach stanowisk archeologicznych niebędących w rejestrze zabytków obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych natomiast w strefach ochrony wszystkich stanowisk archeologicznych oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. W obszarze dawnego cmentarza Kuźniki, wskazanego na rysunku planu miejscowego, ochronie podlegają pozostałości historycznego układu przestrzennego dawnego cmentarza oraz relikty zabytkowej architektury sepulkralnej.

Plan miejscowy nakłada obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów

rekreacyjnych i przemysłowych, poprzez ustalenie udziału powierzchni w procentach indywidualnie dla terenów wyznaczonych w planie miejscowym oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby planu miejscowego wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione. Stwierdzono również, że plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na terenie objętym planem miejscowym występuje infrastruktura techniczna. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. W części tekstowej planu miejscowego wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, 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.

Na obszarze opracowania występuje obszar podlegający 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., jest to wymieniony powyżej użytek ekologiczny „Kuźniki w Dolinie Ślęzy”, którego granica obejmuje między innymi tereny leśne. Ponadto w obszarze objętym planem miejscowym znajduje się drzewo – dąb szypułkowy, uznane jest za pomnik przyrody – uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr LXXV/1936/23 z dnia 23 listopada 2023 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r., poz. 310). Przedmiotowy obszar planu miejscowego nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000.

Znaczna część terenów objętych planem miejscowym położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Regulacje planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego nie zaistniała potrzeba ustalenia standardu dopuszczalnego poziomu hałasu. 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 trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. 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 ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu miejscowego w terminie od dnia 4 czerwca 2024 r. do dnia 25 czerwca 2024 r., w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia,

- 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 oraz prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania poczynwszy od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanu wykazu wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rad Osiedli Kuźniki i Leśnica o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego w terminie od 29 września 2025 r. do 27 października 2025 r. i zbieraniu uwag do projektu planu w czasie trwania konsultacji społecznych, tj. w terminie do 27 października 2025 r.,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia elektronicznej wersji projektu planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych, zawierającym wykaz uwag wraz ze sposobem ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych przed przedstawieniem projektu planu miejscowego Radzie Miejskiej Wrocławia.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sarbinowskiej oraz rzeki Ślęzy we Wrocławiu nie zostały złożone wnioski.

W ramach etapu zawiadomienia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z 19 powiadomionych instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania stanowisko zajęło 6 instytucji. Sposób rozpatrzenia otrzymanych od powiadomionych instytucji i organów wniosków wraz z uzasadnieniem przedstawia sporządzony do planu miejscowego wykaz wniosków.

W dniu 18 listopada 2024 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie przedstawiony projekt planu miejscowego. Dnia 7 marca 2025 r. projekt planu miejscowego wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajął Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, wydając opinię pozytywną oraz PKP Polskie Linie Kolejowe S. A. Właściwy zarządca infrastruktury kolejowej w swojej opinii wniósł o wprowadzenie w projekcie planu zmian w zakresie przebiegu granic terenów zamkniętych, zmiany przeznaczenia terenu dla ciągu pieszo-rowerowego 1KP oraz wprowadzenia dodatkowych zapisów odnoszących się do przepisów odrębnych. Ponadto wskazano na potrzebę uwzględnienia powyższych zmian w prognozie oddziaływania na środowisko. Zastosowany w projekcie planu miejscowego zapis „obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego” wprowadzony dla terenów, które graniczą z terenem kolejowym sygnalizuje występowanie dodatkowych przepisów odrębnych wpływających na możliwy sposób zagospodarowania terenu. Co więcej zgodnie z obecnym brzmieniem §14 pkt 5 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 budowlanej, której dotyczy proces budowlany. Wprowadzenie oznaczenia „granica terenów zamkniętych” nie znajduje zastosowania dla obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym, ponieważ teren zamknięty nie znajduje się w przyjętych granicach planu miejscowego. Wyodrębnienie terenu 1KP wynika z potrzeby utrzymania otwartego charakteru istniejącego powiązania pieszo-rowerowego o przebiegu wschód-zachód. Ciąg ten ma swoją kontynuację w korytarzach pieszo-rowerowych wyznaczonych na terenie zieleni naturalnej oraz terenie lasu poprzez wydzielenie wewnętrzne (A) na terenie wód powierzchniowych śródlądowych – 2WS. Ze względu na częściowy przebieg ciągu przez teren będący własnością prywatną niezbędnym jest

ustanowienie na tym odcinku obszaru przeznaczonego na cele publiczne w celu zachowania ciągłości powiązania pieszo-rowerowego. Warto w tym miejscu podkreślić, że zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez ograniczenie możliwości wkraczania osób postronnych na obszar kolejowy jest zadaniem realizacyjnym wykraczającym poza materię planu miejscowego. Ponadto zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym przepisy dotyczące odległości sytuowania budynków i budowli od granicy obszaru kolejowego nie mają zastosowania do budowli istniejących, w tym przypadku istniejącego ciągu pieszo-rowerowego. 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 terminie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzgodnieniem lub zaopiniowaniem projektu.

Dnia 7 lipca 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 Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu („Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW we Wrocławiu”). Prezes UTK w postanowieniu z dnia 22 lipca 2025 r. 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.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW we Wrocławiu w decyzji nr 302/RPP/M-588/2025 z dnia 21 lipca 2025 r. uzgodnił przedmiotowy projekt planu miejscowego z warunkiem uzupełnienia w ustaleniach szczegółowych planu odwołania do §7 ust. 1 i ust. 2 dla terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i do §7 ust. 3 dla terenów położonych w strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych, a także uzupełnienia zapisu w §7 ust. 3 dotyczącego ochrony wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z wytycznymi podanymi w uzasadnieniu.

Część graficzna i część tekstowa projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią nierozłączne elementy uchwały. W części graficznej przedmiotowego projektu planu miejscowego wprowadzono odrębne oznaczenia dla granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, a także wskazano granicę obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. W związku z powyższym uznaje się za bezzasadne wprowadzanie dodatkowych odniesień do §7 uchwały w szczegółowych ustaleniach dla terenów, ponieważ część rysunkowa projektu planu miejscowego jasno wskazuje granice obszarów podlegających pod przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego. W odniesieniu do warunku uzupełnienia zapisu w §7 ust. 3 dotyczącego ochrony wałów przeciwpowodziowych wprowadzono stosowną korektę.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr 1062/2025 odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu planu miejscowego oraz ustalił warunki na jakich uzgodnienie tego projektu może nastąpić. Wskazano na konieczność objęcia obszaru dawnego cmentarza ochroną konserwatorską oraz określenie wymogów ochrony i ograniczeń związanych ze specyfikacją zabytkowego cmentarza. Określono warunek wprowadzenia dla obszaru dawnego cmentarza oznaczenia ZC na załączniku graficznym, a także ustalenia funkcji terenu zieleni urządzonej z wymogiem zachowania elementów

historycznego układu przestrzennego. Ponadto zwrócono uwagę na niepoprawne określenie formy ochrony jednego stanowiska archeologicznego. Odnosząc się do postawionych warunków wprowadzono korektę zapisu dotyczącego ochrony wskazanego stanowiska archeologicznego, a także ustalono wymogi ochrony dotyczące obszaru dawnego cmentarza. W odniesieniu do warunków nakazujących wprowadzenie dla obszaru dawnego cmentarza oznaczenia ZC na załączniku graficznym oraz określenia funkcji terenu jako zieleni urządzonej ustalono, że spełnienie przytoczonych warunków stoi w sprzeczności z obecnie obowiązującą nomenklaturą aktów prawa dotyczących planowania przestrzennego oraz z wytycznymi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto z uwagi na obowiązujące ustalenia uchwały nr LXXX/2113/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Kuźniki w Dolinie Ślęzy”, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, a także uproszczone plany urządzenia lasów uznano za niepoprawne wprowadzenie dla tego obszaru klasy przeznaczenia teren cmentarza.

Po przeanalizowaniu wszystkich otrzymanych uzgodnień i wprowadzeniu niezbędnych korekt zwrócono się ponownie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu planu miejscowego.

W dniu 11 września 2025 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu Postanowieniem nr 1290/2025 z dnia 5 września 2025 r., co umożliwiło podjęcie kolejnego etapu sporządzania planu miejscowego – konsultacji społecznych.

W trakcie konsultacji społecznych od 29 września do 27 października 2025 r. i w wyznaczonym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 27 października 2025 r., do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag. W dniu 15 października 2025 r. o godz. 16:00 odbyło się spotkanie otwarte, które ze względu na brak uczestników, zostało zakończone po upływie 15 minut. Geoankietę wypełniła 1 osoba - ankietowany złożył propozycję zmiany w projekcie planu w zakresie przekształcenia fragmentu terenu zieleni naturalnej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Raport z konsultacji społecznych zawierający wykaz uwag wraz ze sposobem ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji został opublikowany w dniu 6 listopada 2025 r. przed przekazaniem planu Radzie Miejskiej Wrocławia.

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 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,
- a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej i społecznej oraz opracowania ekofizjograficznego.

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 RMW z 2024 r. poz. 105).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń 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 z 2018 r. poz. 5).

Plan miejscowy 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.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.