

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla treningowego toru żużlowego położonego w północnej części zespołu terenów olimpijskich we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXIII/438/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla treningowego toru żużlowego położonego w północnej części zespołu terenów olimpijskich we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 221).

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., określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej C5 Pola Marsowe, w obszarze przeznaczeniowym usługowym – U, który objęty jest obszarową formą zieleni sportowej. Według *Studium...* w tej jednostce należy dążyć do zachowania i wzmocnienia rangi oraz znaczenia jednostki jako obszaru sportowo-rekreacyjnego oraz utrzymania i rozwijania działalności związanych ze sportem i rekreacją.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie Stadionu Olimpijskiego we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr L/3130/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2006 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 projektu planu jest aktualizacja zapisów obowiązującego planu miejscowego, w zakresie dopuszczenia możliwości usytuowania na jego terenie treningowego toru żużlowego.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni około 2 ha, położony jest w obrębie zabytkowego zespołu terenów olimpijskich we Wrocławiu, w północno-wschodniej części Wielkiej Wyspy, przy Stadionie Olimpijskim. Granica przystąpienia obejmuje fragment działki nr 1/6, AM-6, obręb Zalesie. Teren opracowania stanowi własność Gminy Miejskiej Wrocław w zarządzie.

Teren opracowania obejmuje historyczną polanę rekreacyjną otoczoną licznymi drzewami. W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, po stronie południowej znajduje się Stadion Olimpijski, na zachód boiska będące częścią Zespołu Terenów Olimpijskich, na północ park Wroni, a na zachód Kanał Powodziowy wraz z wałami. Nieco dalej od obszaru zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa dzielnicy Zalesie oraz park Szczytnicki.

Obszar objęty projektem planu cechuje się dobrą dostępnością komunikacyjną, którą zapewniają występujące w jego otoczeniu: ukształtowany układ drogowy, przystanki transportu zbiorowego, znajdujące się w niewielkiej odległości na zachód i południe od przedmiotowego obszaru, a także rozbudowany system powiązań pieszych i rowerowych.

Obszar objęty projektem planu obejmuje teren usług sportu i rekreacji lub zieleni, oznaczony symbolem 1US-Z. Z uwagi na charakter zabytkowego założenia ewentualne uzupełnienie tkanki dopuszczono wyłącznie w miejscach, które nie będą przysłaniały widoku na Stadion Olimpijski oraz będą wpisywały się w historyczne założenie Zespołu Terenów Olimpijskich, na których opracowywany jest plan miejscowy. Dodatkowo w projekcie planu przyjęto rozwiązania mające na celu ochronę zieleni, w tym historycznego szpaleru drzew. Natomiast zrezygnowanie z wyznaczenia ciągu pieszo-jezdnego, który został wyznaczony w obecnie obowiązującym planie miejscowym wynika z chęci ochrony istniejącej zieleni wysokiej. Zrezygnowanie z przedmiotowego ciągu nie spowoduje mniejszej dostępności tego obszaru ponieważ obowiązujący plan zakłada, że powiązania pieszo-rowerowe odbywać się będą poprzez połączenie ciągów pieszo-jezdnych znajdujących się tuż przy granicy projektu planu, po jego

północnej i południowej stronie, z wałami przeciwpowodziowymi, na którym poprowadzony jest obecnie ciąg pieszo-rowerowy.

W związku z powyższym, 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. W części tekstowej planu zastosowano dwa wskaźniki – wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dodatkowo minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w planie wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązującej 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 funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Ponadto w prognozie oddziaływania na środowisko zawarto oddziaływanie na klimat akustyczny planowanego na obszarze projektu planu miejscowego przedsięwzięcia. 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 planem nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami opadowymi. Obszar objęty planem 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 wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapisy zawarte w § 6 projektu uchwały oraz wprowadzenie niezbędnych elementów na rysunku planu miejscowego. W części tekstowej wskazano, że cały obszar znajduje się w granicach wpisanego do rejestru zabytków historycznego Zespołu Terenów Olimpijskich. Ustalono także na całym obszarze objętym planem strefę ochrony konserwatorskiej dla której w części tekstowej uchwały ustalono zakres jej ochrony. Ponadto na całym obszarze objętym projektem planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie badań archeologicznych.

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 § 9 pkt 2 projektu uchwały.

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 planu miejscowego jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. 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 §10 projektu 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. 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, rozsącanie 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 24 września 2025 r. do dnia 15 października 2025 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 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu miejscowego nie zostały złożone wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Projekt planu został zaopiniowany przez właściwe instytucje i organy. Projekt planu był dwukrotnie przedmiotem obrad Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Pierwsza opinia Komisji miała charakter negatywny i wynikała z niewystarczającego uzasadnienia potencjalnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, w tym głównie na klimat akustyczny. Po uzupełnieniu informacji zawartych w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wydała opinię pozytywną, uznając przedstawione materiały za wystarczające do pozytywnego zaopiniowania projektu planu. 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