

Wydział Planowania  
Przestrzennego

2025  
WROCŁAW

# PLAN OGÓLNY

MIASTA WROCŁAWIA  
uzasadnienie - część tekstowa

**Spis treści**

1. Wprowadzenie .....	4
2. Podstawy prawne .....	5
3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych .....	5
3.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych .....	6
3.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową .....	15
3.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie ....	17
3.4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie .....	19
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych .....	20
4.1. Gminny katalog stref planistycznych .....	20
4.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (OSD) .....	40
5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) .....	42
6. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS) .....	44
7. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy .....	45
8. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	47
9. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego wraz z wyjaśnieniem sposobu ich uwzględnienia .....	48
9.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	48
9.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	53
9.3. Obszary gruntów zmeliorowanych .....	54
9.4. Strefy ochronne ujęć wody .....	55
9.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	55
9.6. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	55
9.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	56
9.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	56
9.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej .....	57
9.10. Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne .....	60
9.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	60
9.12. Obszar ograniczonego użytkowania .....	61
9.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	61
9.14. Obszary zdegradowane i rewitalizacji .....	63
9.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	63
9.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne .....	63
9.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	64
9.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	64
10. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu dla infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej .....	65
10.1. Infrastruktura społeczna .....	65
10.2. Infrastruktura transportowa .....	68
10.3. Infrastruktura techniczna .....	80
11. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	84
12. Opracowanie ekofizjograficzne .....	85
13. Część graficzna uzasadnienia .....	88

**Spis wykresów, tabel, rysunków**

Wykres 1. Powierzchnia użytkowa na 1 mieszkanie/1 os. w latach 2002-2024. ....	16
Tabela 1. Prognozowana liczba ludności w mieście Wrocław na lata 2025 r. - 2044 r.. 15	
Tabela 2. Katalog stref planistycznych SW.....	25
Tabela 3. Katalog stref planistycznych SJ. ....	27
Tabela 4. Katalog stref planistycznych SZ.....	27
Tabela 5. Katalog stref planistycznych SU. ....	28
Tabela 6. Katalog stref planistycznych SH. ....	30
Tabela 7. Katalog stref planistycznych SP.....	30
Tabela 8. Katalog stref planistycznych SI. ....	31
Tabela 9. Katalog stref planistycznych SN. ....	32
Tabela 10. Katalog stref planistycznych SC.....	36
Tabela 11. Katalog stref planistycznych SO. ....	37
Tabela 12. Katalog stref planistycznych SK.....	39
Rysunek 1. Rozmieszczenie stref: SN, SC i SO. ....	8
Rysunek 2. Rozmieszczenie stref: SW, SJ i SZ. ....	10
Rysunek 3. Rozmieszczenie stref: SU, SH i SP. ....	12
Rysunek 4. Rozmieszczenie stref SK i SI. ....	14
Rysunek 5. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy. ....	22
Rysunek 6. Maksymalny udział powierzchni zabudowy. ....	22
Rysunek 7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. ....	23
Rysunek 8. Maksymalna wysokość zabudowy. ....	24
Rysunek 10. Granice gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.....	41
Rysunek 11. Rozmieszczenie OUZ. ....	44
Rysunek 12. Rozmieszczenie OZS. ....	45
Rysunek 13. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Wrocławia. ....	46
Rysunek 13. Schemat podstawowego układu drogowego Wrocławia. ....	69
Rysunek 14. Schemat podstawowego układu transportu zbiorowego Wrocławia. ....	73
Rysunek 15. Schemat podstawowego układu tras rowerowych Wrocławia.....	77

## 1. Wprowadzenie

Projekt planu ogólnego gminy (POG) to dokument o fundamentalnym znaczeniu dla przyszłego ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju miasta Wrocławia. Zgodnie z reformą systemu planowania przestrzennego w Polsce, plan ogólny, będąc aktem prawa miejscowego, zastępuje dotychczasowe *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* na poziomie kluczowych dyspozycji przestrzennych. Staje się on obligatoryjnym dokumentem wyznaczającym ramy dla przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp), zintegrowanych planów inwestycyjnych (ZPI) oraz podstawą prawną dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy (wz). Stawia wyjątkowe wyzwania, związane z koniecznością wdrożenia nowych ram prawnych i zapobiegania procesom niepożądanym. Termin na uchwalenie planu ogólnego, wyznaczony pierwotnie na koniec 2025 r. a obecnie wydłużony do 1 lipca 2026 r., wymusza intensywne tempo prac.

Największą trudnością jest uchwycenie złożonej struktury funkcjonalno-przestrzennej dynamicznie rozwijającego się miasta w rygorystyczne ramy nowego dokumentu. O ile *Studium* miało charakter kierunkowy i opisowy, plan ogólny wymaga syntetycznego i technicznego podejścia. Wrocław to mozaika zróżnicowanych obszarów – od zwartej zabudowy śródmiejskiej, przez historyczne osiedla willowe i jednorodzinne, po dynamiczne strefy inwestycyjne i tereny otwarte. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w taki sposób, by wspierać racjonalne zagęszczanie i eliminować rozpraszanie się zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu ochrony cennych terenów otwartych czy kompozycji istniejących osiedli, wymaga niezwyklej precyzji analitycznej i odpowiedzialności planistycznej.

Zgodnie z art. 13a w planie ogólnym gminy określa się obowiązkowo strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne oraz można określić dodatkowo, obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszary zabudowy śródmiejskiej (OZS). Ponadto gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą fakultatywnie ustalić gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (OSD). We Wrocławiu, oprócz obowiązkowych elementów planu ogólnego, podjęto dodatkowe działania w celu ustalenia wszystkich części nieobligatoryjnych, tj. OUZ, OZS oraz OSD do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

Pierwsza edycja planu ogólnego ma za zadanie nie tylko dopełnić obowiązek ustawowy, ale przede wszystkim stanowić nową podstawę dla kształtowania ładu przestrzennego. Stanowi podstawowe narzędzie realizacji polityki przestrzennej gminy, jednocześnie równoważąc potrzeby mieszkaniowe, gospodarcze i środowiskowe. Przedmiotowy projekt planu ogólnego jest próbą skodyfikowania tej miejskiej złożoności w nowym, prawnie wiążącym porządku,

zapewniającym większą transparentność i przewidywalność procesu inwestycyjnego.

Zgodnie z ustawą wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. W związku z powyższym kolejne rozdziały niniejszego uzasadnienia dedykowane są ww. wyjaśnieniom określonym przez ustawodawcę.

## 2. Podstawy prawne

Zgodnie z art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2026 r. poz. 24) w dniu 18 kwietnia 2024 r. Rada Miejska Wrocławia podjęła uchwałę nr LXXX/2105/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia. W myśl art. 13a ust. 1 ustawy granice przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego obejmują obszar całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, co miało miejsce w przypadku Wrocławia. Obszar objęty planem ogólnym obejmuje 96,7% granic administracyjnych miasta Wrocławia. Poza granicami planu ogólnego miasta Wrocławia znalazł się m.in. Port Lotniczy Wrocław-Strachowice.

Przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego gminy podyktowane jest nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r. Zgodnie z tą zmianą 30 czerwca 2026 r. utraci moc *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjęte uchwałą Nr L/1177/18 roku z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5). Ustawa wprowadza w jego miejsce nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego, który stanowi akt prawa miejscowego, i który będzie podstawą do sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku wprowadzenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

## 3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

W niniejszym rozdziale podano przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym i przedstawiono obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ustawy. Wyliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz przedstawiono wyniki analizy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie. Ich porównanie na zasadach określonych w art. 13d ust. 2-3 oraz działania wynikające z ust. 1, miały wpływ na wyznaczenie mieszkaniowych stref planistycznych: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.



### 3.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

We Wrocławiu wyznaczając strefy planistyczne kierowano się w pierwszej kolejności przede wszystkim ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, polityką przestrzenną określoną w innych dokumentach planistycznych, w tym w szczególności w obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 roku z dnia 11 stycznia 2018 r.* (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), jak i omówionym w pkt 3.2-3.4 bilansem, oraz istniejącymi uwarunkowaniami, które wskazano w pkt 9 niniejszego uzasadnienia. W toku prac analizowany był na bieżąco również projekt modelu funkcjonalno-przestrzennego ze Strategii 2050. Na obszarze Wrocławia określono 11 rodzajów stref spośród 13, wskazanych w art. 13c ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na które składa się 25 podtypów o różnym profilu dodatkowym. Nie określono dla Wrocławia stref produkcji rolniczej SR oraz górnictwa SG, ponieważ nie zdiagnozowano potrzeby ich określenia. Określono natomiast strefy: zielone (zieleni i rekreacji SN, cmentarzy SC, otwartej SO), mieszkaniowe (wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ), usługowo-gospodarcze (usługową SU, handlu wielkopowierzchniowego SH, gospodarczą SP) oraz komunikacyjno-infrastrukturalne (komunikacji SK i infrastrukturalna SI). Poniżej przedstawione zostały główne merytoryczne przesłanki kwalifikujące dany teren do poszczególnych rodzajów stref.

#### **Strefy zielone: SN, SC, SO**

Już w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* z 2018 r. zieleni i rzekom dedykowano 2 osobne polityki miejskie, przypisując im szczególne miejsce w przestrzeni Wrocławia. Wskazano jako cel ochronę i zachowanie najważniejszych elementów poszczególnych krajobrazów oraz przede wszystkim tworzenie spójnego i ciągłego systemu przyrodniczego. W sieci przyrodniczej miasta istotną rolę pełnią tereny zieleni miejskiej, a więc parki, skwery, zieleńce, zieleń osiedlowa i przyuliczna, sady oraz tereny cmentarne, oraz formy ochrony przyrody, tereny leśne będące enklawami zieleni wysokiej na obrzeżach przestrzeni zurbanizowanej, rzeki i doliny rzeczne – licznie występujące we Wrocławiu, świadczą o jego wyjątkowości i przyrodniczej różnorodności, a także pola uprawne, łąki i pastwiska z zadrzewieniami, miedzami, ciągami ekologicznymi wzdłuż miejskich cieków. Idea „zieleni bez granic” stała się kluczowym kierunkowym elementem w strategicznych dokumentach miejskich.

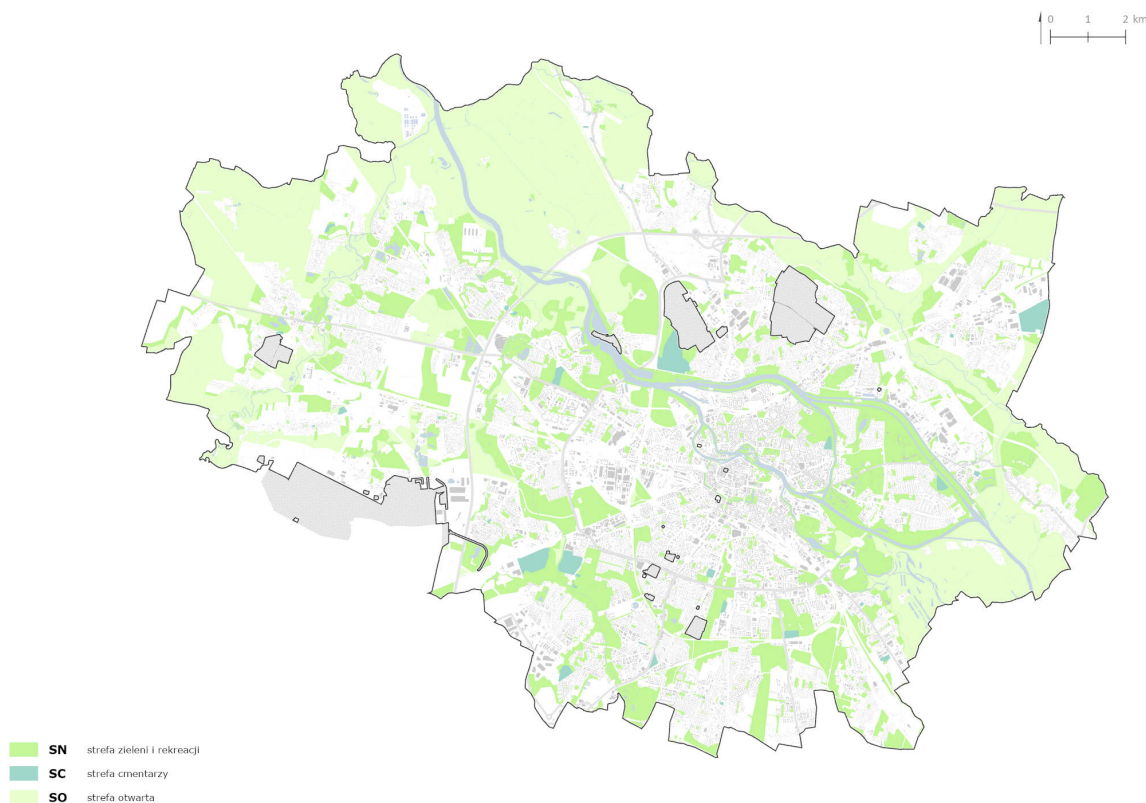
Pierwsza edycja planu ogólnego idzie o krok dalej i do systemu błękitno-zielonej infrastruktury włączone zostały rodzinne ogrody działkowe (ROD).

Stają się one uzupełnieniem zielonego rdzenia miasta i równorzędnym elementem większej całości. Wpływ na to miały m.in. głosy mieszkańców, którzy licznie złożyli wnioski do POG - 60% złożonych we Wrocławiu wniosków dotyczyło utrzymania ogrodów działkowych w strefach SN. Tym samym do systemu błękitno-zielonej infrastruktury miasta włączono prawie wszystkie ogrody działkowe (95% istniejących ogrodów działkowych znalazło się w strefach SN). Aktualne działania miasta w zakresie planowania przestrzennego, biorą pod uwagę ochronę ROD, jako szczególnej formy zieleni, która ma wpływ nie tylko na bioróżnorodność wielu części miasta, ale przede wszystkim odgrywa ważną rolę w zaspokajaniu potrzeb rekreacyjnych i socjalnych społeczeństwa poprzez uprawy ogrodnicze. ROD kształtują określone działania społeczne w ramach wspólnoty i są miejscami produkcji żywności na potrzeby własne działkowców. Ogrody działkowe to zielona przestrzeń w zurbanizowanej strukturze miasta, tak samo ważna jak obszary zabudowane. Jest to forma zieleni mająca pozycję równą z parkami, skwerami, lasami, zieleńcami. ROD sprzyjają podnoszeniu jakości życia użytkowników, odgrywają pozytywną rolę w ekosystemie miasta Wrocławia, traktowane są jako „zielone płuca” miasta oraz wspierają poprawę jakości gleb. Tereny te sprzyjają integracji osób oraz stanowią również miejsca aktywnego wypoczynku. Uznaje się także, że ROD są urządzeniami użyteczności publicznej w myśl ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, ponieważ służą zaspokajaniu potrzeb wypoczynkowych, rekreacyjnych i socjalnych członków społeczności lokalnych, oferując powszechny dostęp do terenów zielonych umożliwiających prowadzenie hobbystycznych upraw ogrodniczych oraz wpływając pozytywnie na ekologię otoczenia.

W dalszej kolejności do planu ogólnego w znacznej mierze przeniesione zostały także tereny zielone z obowiązujących planów miejscowych. Szczególnie analizowane były te przypadki, w których Studium dopuszczało obszarowe formy zieleni (wypoczynkowej, sportowej, tematycznej). Rozpatrywano również możliwość włączenia gruntów gminnych oraz skarbu państwa do stref zieleni i rekreacji, głównie na osiedlach mieszkaniowych, gdzie zdiagnozowano problem z dostępnością do zieleni publicznej.

Szczególną formą ochrony zieleni na poziomie osiedlowym lub w innych uzasadnionych przypadkach (np. historycznych ogrodach, placach, zbiornikach wodnych) było w niniejszym projekcie wprowadzenie tzw. stref wskaźnikowych. Strefy wskaźnikowe, czyli strefy SW, SU czy SP z odpowiednio dobranym parametrem udziału powierzchni biologicznie czynnej, zostały ustalone w celu ochrony wewnątrz urbanistycznych przed dodatkowym dogęszczaniem.

Rysunek 1. Rozmieszczenie stref: SN, SC i SO.



Źródło: Opracowanie Wydział Planowania Przestrzennego (WPL).

W niektórych strefach otwartych SO dopuszczono specjalnie wybrane odnawialne źródła energii (OZE).

Strefę cmentarzy SC wyznaczono na obszarach zajmowanych przez istniejące cmentarze komunalne, parafialne czy cmentarze wyznaniowe i wojskowe oraz terenach ich planowanej rozbudowy czy rezerw cmentarnych. Obszary cmentarzy stanowią przestrzeń społeczną, znacząc coś więcej niż tylko miejsca spoczynku – to obszary pamięci, które łączą przeszłość z teraźniejszością, kształtują tożsamość i stanowią źródło wiedzy o przeszłości i kulturze.

Rysunek nr 1 pokazuje rozkład przestrzenny zielonych stref we Wrocławiu, gdzie widoczna jest ich koncentracja wzdłuż dolin rzecznych. Największe kompleksy zielone znajdują się w północno-zachodniej oraz w południowo-wschodniej części miasta. W niniejszym dokumencie wyznaczając strefy zielone kierowano się zasadą ich łączenia, stosując często pasmowe powiązania, co widoczne jest w przypadku m.in. Promenady Krzyckiej czy Fosu Miejskiej.

### **Strefy mieszkaniowe: SW, SJ i SZ**

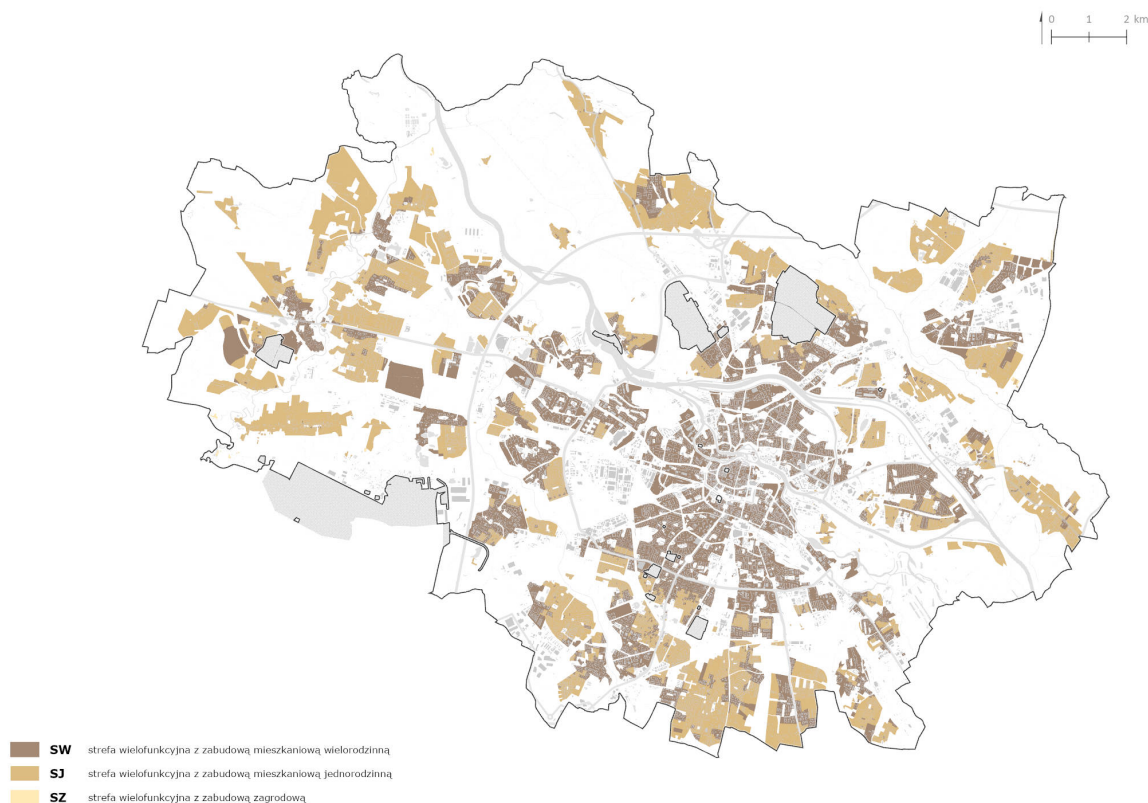
Wyznaczając strefy planistyczne mieszkaniowe w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary

z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b, w tym w szczególności zapotrzebowania na nową zabudowę.

Zabudowa mieszkaniowa we Wrocławiu jest różnorodna pod względem typów, form zabudowy, wieku i charakteru. Występują osiedla z wyodrębnioną strukturą zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, ale są i takie, które łączą obydwa rodzaje zabudowy. Różnorodne są także układy zabudowy mieszkaniowej. Wyróżnić można odmienne od siebie obszary zabudowy śródmiejskiej kwartałowej (o charakterystycznej dla Wrocławia wysokości kamienicy ok. 25 m), zabudowy blokowej, osiedla kameralne (wyróżniające się historycznym układem zabudowy), osiedla wielorodzinne – blokowe z lat 70. i 80. ubiegłego wieku, oraz powstałe w latach 90. Wyróżniają się odmienne układy osiedli jednorodzinnych oraz sporadycznie występuje też zabudowa zagrodowa. Charakterystyczne są liczne struktury ukształtowane na bazie dawnych wsi i osad, które po II wojnie światowej dołączano stopniowo do granic Wrocławia, i trzech dawnych miasteczek – Brochowa, Leśnicy i Psiego Pola. Dlatego też już na etapie sporządzania Studium ustalono w ramach polityki zamieszkiwania tzw. style zamieszkiwania. Wyznaczono wówczas 8 ich rodzajów: śródmiejski, kameralny, osiedlowy, osiedli blokowych, małomiasteczkowy, indywidualny, sielski, mozaikowy. Miały one wpływ na ustalenie mieszkaniowych stref planistycznych w POG. W niniejszym dokumencie wyznaczono wszystkie trzy rodzaje stref mieszkaniowych, a ze względu na zróżnicowany charakter stref mieszkaniowych wielorodzinnych, wyznaczono 4 jej podtypy, które zostały szczegółowo opisane w gminnym katalogu stref planistycznych w rozdz. 4.1. Ich podział wynikał głównie z dopuszczenia w profilu dodatkowym terenów handlu wielkopowierzchniowego i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Handel wielkopowierzchniowy dopuszczono w szczególności dla zabudowy na Śródmieściu i obszarów, na których dopuszczały go obowiązujące Studium oraz sporządzone na jego podstawie plany miejscowe.

Należy również wskazać, że na terenie Wrocławia na podstawie *ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, transformację w kierunku mieszkaniowym przechodzić będą 3 obszary przemysłowe: w rejonie ul. Lotniczej, ul. Tarnogajskiej i Stoczni Zacisze. Zostały one włączone do stref SW, na co pozwoliło wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Rysunek 2. Rozmieszczenie stref: SW, SJ i SZ.



Źródło: Opracowanie WPL.

W niektórych przypadkach zrezygnowano z przeniesienia funkcji mieszkaniowych z obowiązujących planów miejscowych. Dotyczyło to m.in. sytuacji, w których plan miejscowy ustalał przeznaczenie z zabudową mieszkaniową na ogrodach działkowych. Szczegółowo zostało to opisane w części dotyczącej stref zielonych. Na osiedlach na terenach gminnych lub Skarbu Państwa, w przypadku kiedy pozwoliły na to uwarunkowania oraz w kontekście potrzeb społecznych, wyznaczano głównie strefy zieleni i rekreacji SN w miejscu zaplanowanych dotychczas funkcji mieszkaniowych. Ze względu na położenie północnej części Marszowic w granicach szczególnego zagrożenia powodzią, zrezygnowano również z przeniesienia zaplanowanej tam w obowiązującym planie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wszystkie korekty polityki przestrzennej w zakresie stref mieszkaniowych nie naruszają obostrzeń wynikających z bilansu terenów.

Na poniższej ilustracji widoczna jest wyraźna fragmentacja stref mieszkaniowych Wrocławia. Wyjątkiem od tej reguły jest spójne przestrzennie historyczne centrum oraz częściowo śródmieście. Fragmentaryczny układ tworzy swego rodzaju archipelag mieszkaniowy Wrocławia, w którym wyspami są osiedla mieszkaniowe, otoczone z różnych stron terenami zieleni, dolinami rzecznyymi bądź innymi funkcjami.

**Strefy gospodarczo-usługowe: SU, SH, SP**

Wrocław jest ważnym ośrodkiem gospodarczo-usługowym w skali nie tylko regionalnej, ale także na szczeblu krajowym i międzynarodowym. W ostatnich latach nastąpił intensywny wzrost PKB. Zwiększyła się liczba podmiotów gospodarczych świadczących tzw. usługi wyższego rzędu. Wrocław stał się największym skupiskiem start-upów w Polsce i wzrosła jego pozycja w dziedzinie nauki, w tym szkolnictwa wyższego, w skali światowej.

Usługi wyższego rzędu związane z nauką i szkolnictwem wyższym to czynniki sprzyjające dynamicznemu rozwojowi miasta. We Wrocławiu zlokalizowane są uczelnie wyższe, które koncentrują środowisko naukowe różnych dziedzin. Większość obiektów nauki usytuowana jest w śródmieściu, w niewielkiej odległości od nabrzeży Odry. Kompleksy te wyznaczono jako strefy usługowe SU. Do stref SU włączono również usługi publiczne, tj. szpitale, administrację publiczną, kompleksy sportowo-rekreacyjne z hotelami, kościoły oraz większe zespoły usług handlowo-komercyjnych. Przeniesiono istotne rezerwy usługowe z obowiązujących planów oraz usankcjonowano istniejące usługi o znaczeniu lokalnym. Szczególnym przypadkiem było wyznaczenie odrębnymi strefami usługowymi szkół podstawowych, które brane były pod uwagę w ramach analiz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej – zarówno istniejące jak i zaplanowane w mpzp.

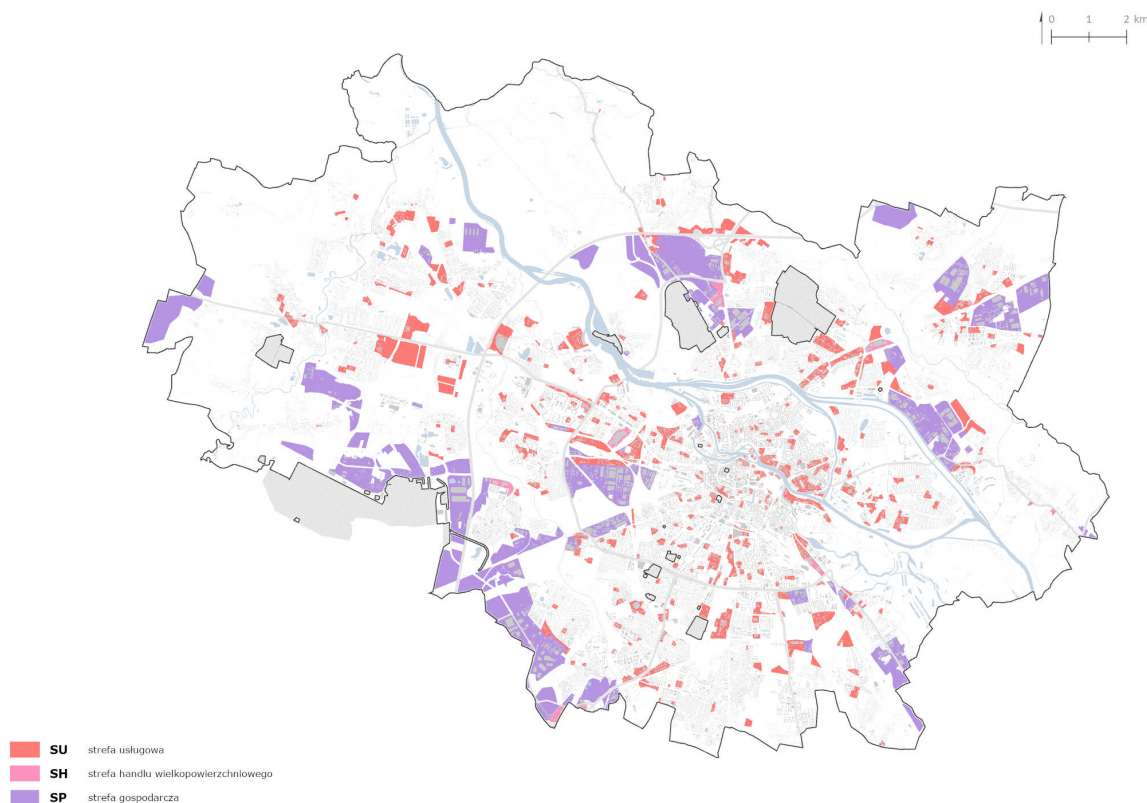
Wyznaczając strefy usługowe SU, handlu wielkopowierzchniowego SH i gospodarcze SP, w dalszej kolejności przeanalizowano obszary aktywności gospodarczej i usługowe określone w Studium z 2018 r. Jeśli uległy one przeobrażeniom, przypisano im odpowiednią strefę. W pozostałych przypadkach obszary te zostały utrzymane jako strefy SU, SH, SP.

Handlowi wielkopowierzchniowemu dedykowano 18 stref SH. Znajdują się one w różnych rejonach miasta i nie planuje się ich przekształceń w kierunku mieszkaniowym.

Wyznaczając strefy gospodarcze SP brano pod uwagę pasma aktywności gospodarczej określone w Studium. Główne lokalizacje obszarów przemysłowych Wrocławia to przede wszystkim:

- południowo-zachodnie pasmo aktywności gospodarczej – w szczególności w rejonie ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego,
- centralne pasmo aktywności gospodarczej – w szczególności w rejonie ulic: Fabrycznej, Szczecińskiej, Jerzmanowskiej i Żwirowej oraz w rejonie ul. Krakowskiej,
- północne pasmo aktywności gospodarczej – w szczególności w rejonie ulic: Kwidzyńskiej, Kowalskiej, Mydlanej i Żmigrodzkiej,
- północno-wschodnie pasmo aktywności gospodarczej – w szczególności w rejonie ulic: gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego i Bierutowskiej.

Rysunek 3. Rozmieszczenie stref: SU, SH i SP.



Źródło: Opracowanie WPL.

Wrocław jest miastem o dużym potencjale gospodarczym, na którego rozwój wpływają m.in. takie czynniki jak: położenie, potencjał ludnościowy, obecność ośrodków naukowych i wykwalifikowana kadra, obecność znaczących i prestiżowych na rynku europejskim podmiotów, rezerwy terenów inwestycyjnych, w tym także terenów przemysłowych i poprzemysłowych. Niemniej jednak należy podkreślić, że obszar działalności produkcyjnej w mieście maleje na rzecz usług, lecz nadal pozostaje znaczący i będzie istotny dla rynku pracy. Obecnie przemysł w mieście zmienia swój profil w kierunku wysokiej technologii, w związku z czym zwiększa się atrakcyjność parków technologicznych. Pojawiają się przedsiębiorstwa o zwiększonych wymaganiach co do standardów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, a także z pogranicza działalności produkcyjnej i usług. Na wielu obszarach przemysłowych ustaje działalność produkcyjna, a na jej miejsce wprowadzają się inne rodzaje działalności, lepiej wykorzystujące położenie w mieście.

### **Strefy komunikacyjno-infrastrukturalne: SK, SI**

Wrocław stanowi bardzo ważne miejsce na mapie europejskiej, krajowej oraz regionalnej. Jest jednym z węzłów w Transeuropejskiej Sieci Transportowej (TEN-T), ośrodkiem wojewódzkim oraz rdzeniem obszaru metropolitalnego.

Każdego dnia do Wrocławia wjeżdża 248 tys. samochodów, zaś mieszkańcy Wrocławia każdego dnia wykonują około 1,4 mln podróży (dane na podstawie Kompleksowych badań ruchu 2024). To pokazuje skalę potrzeb w zakresie utrzymania sprawnego układu transportowego oraz jego ciągłego rozwijania z uwzględnieniem w szczególności transportu niesamochodowego. Wyznaczając strefy planistyczne komunikacyjno-infrastrukturalne, w pierwszej kolejności uwzględniono więc elementy podstawowego układu transportowego miasta oraz obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym. Podstawą były ustalenia dokumentów wyższego rzędu a także analiza układu komunikacyjnego i infrastrukturalnego zawarta w Studium 2018. Celem wyznaczenia stref było zabezpieczenie korytarzy dla sieci transportowej, a także uwzględnienie potrzeby jej rozwoju, integracji różnych systemów w ramach sieci oraz właściwego rozmieszczenia infrastruktury technicznej w strukturze przestrzennej miasta.

Strefy komunikacyjne (SK) oraz strefy infrastrukturalne (SI) posłużyły do wyznaczenia stref dla obiektów infrastruktury transportowej i technicznej wskazanych w Rozdziale 10.

Na obiekty infrastruktury transportowej składają się: podstawowy układ drogowy, podstawowy układ transportu zbiorowego oraz podstawowy układ tras rowerowych.

Strefami komunikacyjnymi (SK) wyznaczono:

- podstawowy układ drogowy obejmujący:
  - korytarze dróg ujętych w wykazie zarządcy drogi publicznej i mających potwierdzenie granic w ewidencji gruntów i budynków;
  - korytarze istniejących lub planowanych dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
  - korytarze planowanych dróg posiadających zakończoną dokumentację projektową, w szczególności decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych (ZRID).
- podstawowy układ transportu zbiorowego obejmujący:
  - korytarze kolejowe;
  - najważniejsze korytarze tramwajowe oraz najważniejsze korytarze transportu zbiorowego zlokalizowane w ramach podstawowego układu drogowego albo poza nim, ale w ulicach co najmniej klasy zbiorczej zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
  - elementy węzłów przesiadkowych, które zlokalizowane są w korytarzach podstawowego układu drogowego lub w korytarzach kolejowych.

Strefami infrastrukturalnymi (SI) wyznaczono:

- podstawowy układ drogowy obejmujący drogi nie posiadające wyznaczonych linii rozgraniczających w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- podstawowy układ transportu zbiorowego obejmujący:
  - najważniejsze korytarze tramwajowe oraz najważniejsze korytarze transportu zbiorowego prowadzone w śladzie podstawowego układu drogowego bez wyznaczonych linii rozgraniczających lub prowadzone poza drogami lub prowadzone w drodze o klasie niższej niż zbiorcza,
  - elementy węzłów przesiadkowych, które są zlokalizowane poza korytarzami podstawowego układu drogowego lub podstawowego układu kolejowego;
- obszary pętli tramwajowych usytuowanymi poza węzłami przesiadkowymi, a także towarzyszące im parkingi park & ride;
- obszary istniejących zajezdni tramwajowych oraz autobusowych, a także planowanej zajezdni tramwajową przy al. Architektów.

Podstawowy układ tras rowerowych został uwzględniony w ramach wyznaczonych stref komunikacyjnych (SK) i stref infrastrukturalnych (SI), a także w ramach wszystkich pozostałych stref funkcjonalnych, które w podstawowym profilu funkcjonalnym dopuszczają teren komunikacyjny.

Rysunek 4. Rozmieszczenie stref SK i SI.



Źródło: Opracowanie WPL.

Dodatkowo strefą infrastrukturalną objęte zostały tereny infrastruktury technicznej o powierzchni większej niż 5000 m<sup>2</sup>, w tym część pod potencjalny port żeglugi śródlądowej na Rędzinie, rezerwy terenowe przy Porcie Lotniczym Wrocław-Strachowice pod jego ewentualną rozbudowę oraz wybrane obszary aktywności gospodarczej.

### 3.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową we Wrocławiu obliczono zgodnie ze wzorem określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (rozporządzenie): **ZAP = M<sub>20</sub> – PUM<sub>0</sub> / P<sub>20</sub>**,

gdzie:

*ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,*

*M<sub>20</sub> - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,*

*PUM<sub>0</sub> - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,*

*P<sub>20</sub> - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.*

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Wrocław (*Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060*) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18 lipca 2024 r.) przyjęto dane wynikające z ww. prognozy demograficznej dla miasta Wrocławia, którą powiększono o dopuszczone 5%.

*Tabela 1. Prognozowana liczba ludności w mieście Wrocław na lata 2025 r. - 2044 r.*

<b>Rok</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>
<b>Liczba ludności</b>	<b>674 049</b>	<b>673 933</b>	<b>677 913</b>	<b>683 365</b>	<b>685 319</b>	<b>685 437</b>	<b>684 721</b>	<b>683 481</b>	<b>681 812</b>	<b>679 890</b>
<b>Rok</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>
<b>Liczba ludności</b>	<b>677 818</b>	<b>675 642</b>	<b>673 426</b>	<b>671 146</b>	<b>668 868</b>	<b>666 590</b>	<b>664 371</b>	<b>662 211</b>	<b>660 143</b>	<b>658 166</b>

*Źródło: Opracowanie WPL na podstawie danych GUS wg stanu z 18 lipca 2024 r.*

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla miasta Wrocław prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi w zaokrągleniu:

$$M_{20} = 658\,166 + (658\,166 * 0,05) = \mathbf{691\,074\ os.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM<sub>0</sub> zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi:

$$PUM_0 = 23\,307\,832\ m^2$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \text{ lub } P_{20} = 2P_0 - P_{-20}.$$

gdzie:

$P_0$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

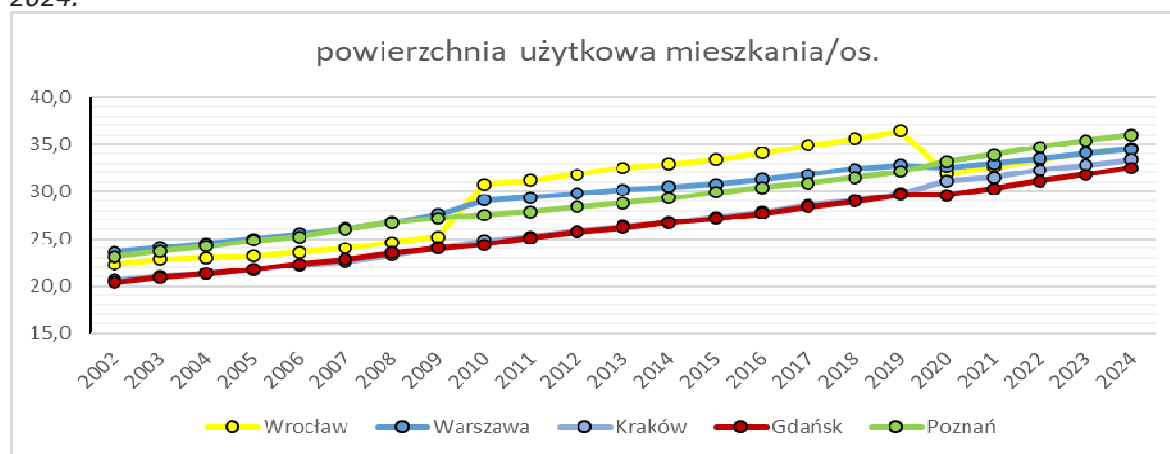
$P_{-20}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

$P_0$  - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi GUS (na rok 2024) wynosi 34,6 m<sup>2</sup>/ 1 os.

$P_{-10}$  - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (rok 2014) wynosi 32,9 m<sup>2</sup>/ 1 os.

$P_{-20}$  - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (rok 2004) wynosi 23,0 m<sup>2</sup>/ 1 os.

Wykres 1. Powierzchnia użytkowa na 1 mieszkanie/ 1 os. w latach 2002-2024.



Źródło: Opracowanie własne WPL na podstawie danych GUS.

Z uwagi na wystąpienie widocznej na powyższym wykresie anomalii statystycznej w danych dotyczących powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na rok 2010 oraz jej korekty w roku 2020, dla Wrocławia zastosowano wzór opierający się na danych spoza problemowego zakresu:  $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$

$$P_{20} = 2 * 34,6 - 23 = 69,2 - 23 = \mathbf{46,2 \text{ m}^2 / 1 \text{ os.}}$$

Posiadając następujące dane:

$M_{20} = 691\ 074$  os.

$PUM_0 = 23\ 307\ 832$  m<sup>2</sup>

$P_{20} = 46,2$  m<sup>2</sup> / 1 os.

wyliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla miasta Wrocławia:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

$$ZAP = 691\ 074 \text{ os.} - (23\ 307\ 832 \text{ m}^2 / 46,2 \text{ m}^2/\text{os.})$$

$$\mathbf{ZAP = 186\ 575 \text{ os.}}$$

### 3.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych, wyrażoną w liczbie mieszkańców, określono zgodnie z rozporządzeniem, tj. uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Luki w istniejącej zabudowie wyznaczono poprzez zidentyfikowanie terenów niezabudowanych na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków. W trakcie selekcji uwzględniono istniejący sposób użytkowania gruntów, ograniczenia możliwości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz geometrię poszczególnych nieruchomości, odrzucając ze zbioru poligony niemożliwe do zabudowy z uwagi na powierzchnię lub ukształtowanie i przebieg granic. Wynik selekcji uzupełniono o zbiór nieruchomości wskazanych jako tzw. *brownfield* – tereny przemysłowe i poprzemysłowe przeznaczone do przekształcenia pod funkcję mieszkaniową.

Chłonność określonych w powyższy sposób luk w zabudowie, zawierających się w projektowanych strefach wielofunkcyjnych dopuszczających zabudowę mieszkaniową, obliczono przypisując każdej z nich następujące wartości:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy,
- 2) przelicznik brutto-netto, mający na celu określenie udziału zabudowy mieszkaniowej na terenach, gdzie dopuszczono tę funkcję na podstawie innej, niż obowiązujący mpzp,
- 3) współczynnik skonsumowania intensywności, przedstawiający relację wskaźników obowiązujących na danym terenie z parametrami inwestycji, które faktycznie na nim powstały,
- 4) przelicznik powierzchni całkowitej na powierzchnię użytkową – konieczny do zastosowania z uwagi na fakt, że intensywność zabudowy umożliwia obliczenie całkowitej powierzchni zabudowy, zaś dostępne dane statystyki publicznej umożliwiające przeliczenie powierzchni na liczbę mieszkańców posługują się wyłącznie powierzchnią użytkową.

Nadziemną intensywność zabudowy przyjęto jako zgodną z projektowaną dla poszczególnych stref wielofunkcyjnych, w obrębie których znajdują się luki. Szczegółowy opis metody określenia nadziemnej intensywności zabudowy zostanie przedstawiony w dalszym rozdziale niniejszego uzasadnienia.

Wartość przelicznika brutto-netto została określona na podstawie analizy udziału powierzchni terenów zaprojektowanych jako mieszkaniowe w całkowitej powierzchni terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi. Celem uzyskania wyniku odzwierciedlającego zróżnicowany charakter zabudowy na terenie miasta, analizę przeprowadzono w obrębie wyznaczonych w Studium stref reprezentujących style zamieszkiwania. Uzyskano w ten sposób następujące wartości przelicznika brutto-netto dla poszczególnych stylów zamieszkiwania:

- indywidualny - 0,62,
- kameralny - 0,70,
- małomiasteczkowy - 0,64,
- mozaikowy - 0,55,
- osiedli blokowych - 0,65,
- osiedlowy - 0,66,
- sielski - 0,45,
- śródmiejski - 0,56.

Wartości te przypisano lukom znajdującym się w zasięgu poszczególnych stylów. Dla luk w zabudowie nie posiadających przypisanego stylu przyjęto wartość 0,5, zaś dla wszystkich luk położonych na terenach mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązującym mpzp przyjęto wartość przelicznika równą 1.

Współczynnik skonsumowania intensywności uwzględniono celem urzeczywistnienia faktycznych trendów w poziomie wykorzystania potencjału inwestycyjnego nieruchomości, określonego poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Parametr ten wskazuje średni stosunek rzeczywistej nadziemnej intensywności istniejącej zabudowy do intensywności określonej każdorazowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będącym podstawą realizacji danej inwestycji. Przy obliczaniu wskaźnika uwzględniono wszystkie inwestycje zrealizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2015-2023. Uwzględniając omówione wyżej założenia otrzymano wartości dla stylów zamieszkiwania:

- indywidualny - 0,71,
- kameralny - 0,94,
- małomiasteczkowy - 0,7,
- mozaikowy - 0,65,
- osiedli blokowych - 0,66,
- osiedlowy - 0,92,
- sielski - 0,40,

- śródmiejski - 0,76.

Wartości te przypisano lukom znajdującym się w zasięgu poszczególnych stylów. Dla luk w zabudowie nie posiadających przypisanego stylu przyjęto średnią wartość tego współczynnika równą 0,70.

Jako przelicznik powierzchni całkowitej na powierzchnię użytkową, przyjęto wartość 0,70.

Posiadając wyżej opisane dane, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, obliczono zgodnie z poniższym wzorem:

$$Ch = (\sum (i * bn * sk * u * pow)) / pum_{os}$$

gdzie:

*i* – nadziemna intensywność zabudowy

*bn* – przelicznik brutto-netto

*sk* – współczynnik skonsumowania intensywności

*u* – przelicznik powierzchni użytkowej na całkowitą

*pow* – powierzchnia danej luki w zabudowie wyrażona w m<sup>2</sup>

*pum<sub>os</sub>* – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na jednego mieszkańca, odpowiadająca wartości *P<sub>20</sub>* wykorzystanej w obliczeniu zapotrzebowania – 46,2 m<sup>2</sup>/os.

Na podstawie powyższych obliczeń, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie znajdujących na terenie Wrocławia, w zasięgu projektowanych stref wielofunkcyjnych, oszacowano na 201 957 osób.

### 3.4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z obliczeniami z rozdziału nr 3.1. niniejszego uzasadnienia,

- **70%** zapotrzebowania na nową zabudowę dla miasta Wrocławia wynosi: 70% \* 186 575 os. = **130 603 os.**;
- **130%** zapotrzebowania na nową zabudowę dla miasta Wrocławia wynosi: 130% \* 186 575 os. = **242 548 os.**

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, zawierających się wewnątrz stref wielofunkcyjnych wynosi zaś **200 629 os.**

(200 629 os. / 186 575 os.) \* 100% = **107,53%**

Szacowana chłonność terenów niezabudowanych stanowi ok. 108 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dla miasta Wrocławia i zawiera się w ustawowo wymaganym przedziale wartości.

## 4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. We Wrocławiu wyznaczono obydwie standardy.

W gminnym katalogu stref planistycznych zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* określono profil funkcjonalny stref planistycznych podstawowy i dodatkowy oraz parametry zabudowy, tj. wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Szczegółowy katalog przedstawiono w rozdz. 4.1.

Natomiast gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej zgodnie z *ustawą* obejmują zasady zapewnienia dostępu jednocześnie co najmniej do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej – omówiono je w rozdz. 4.2.

### 4.1. Gminny katalog stref planistycznych

Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz politykę przestrzenną prowadzoną we Wrocławiu wyznaczono dostosowany do aktualnych potrzeb rozwoju profil dodatkowy dla poszczególnych rodzajów stref planistycznych. Wyznaczono 11 rodzajów stref o 25 podtypach różniących się profilem dodatkowym: 4 podtypy stref SW, 2 podtypy stref SU, 2 podtypy stref SI, 5 podtypów stref SN, 5 podtypów stref SO, 2 podtypy stref SK, 1 podtyp strefy SJ, 1 podtyp strefy SZ, 1 podtyp strefy SH, 1 podtyp strefy SP, 1 podtyp strefy SC.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych określono wymagane w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, tj. maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wartości parametrów maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy dla stref planistycznych wyznaczono biorąc pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku, wyniki inwentaryzacji urbanistycznych stanu istniejącego. Dodatkowo, podczas wyznaczania wartości wskaźników uwzględniono nowe założenia projektowe, wynikające z aktualnej polityki przestrzennej miasta.

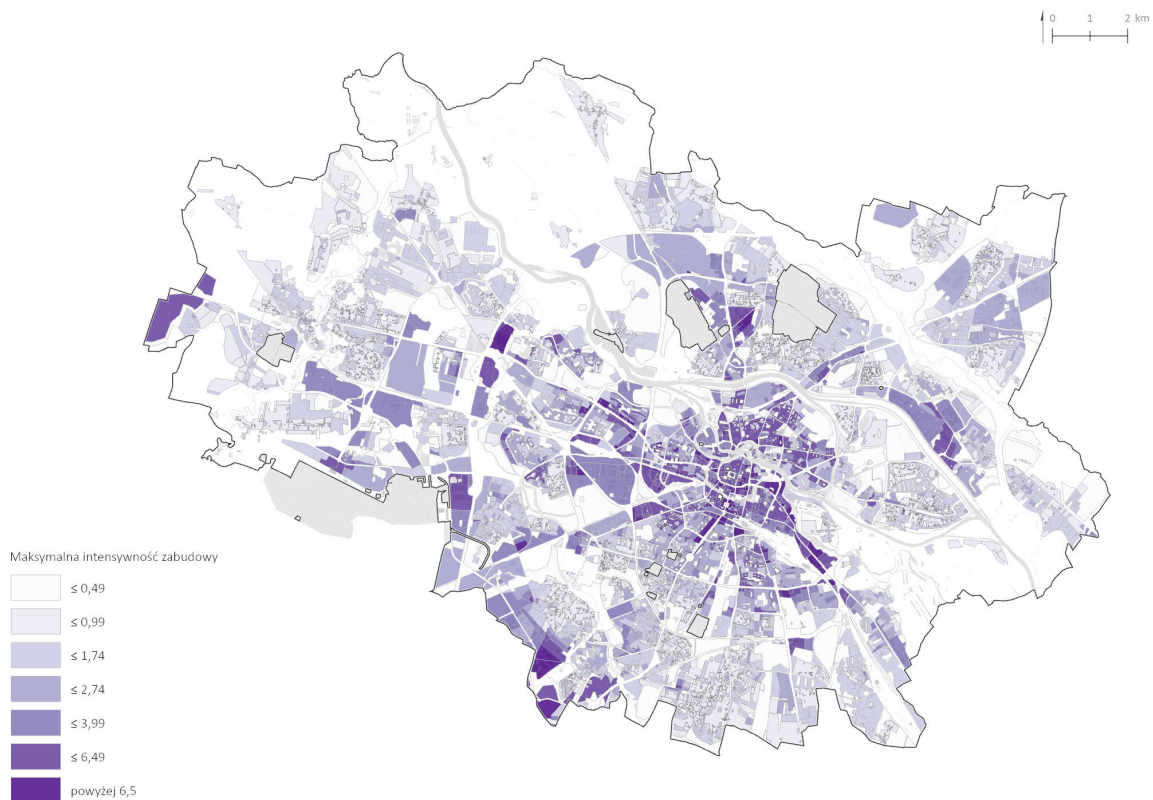
Wyznaczając wartości wskaźników dla obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dokonano rewizji ustaleń tych aktów pod

kątem ich aktualności oraz korelacji pomiędzy ustalonymi wskaźnikami intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy, w szczególności dla przeznaczeń terenu związanych z mieszkalnictwem. Ze względu na fakt, iż wiele obowiązujących planów miejscowych definiuje intensywność zabudowy jako parametr uwzględniający zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne, a obligatoryjny wskaźnik ustalany w planie ogólnym dotyczy wyłącznie części nadziemnych budynków, dokonano rewizji wielkości dotychczasowych wskaźników, w oparciu o ustaloną w planach powierzchnię i wysokość zabudowy. W wyniku tej operacji dostosowano wysokość wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z planów miejscowych do postaci uwzględniającej wyłącznie części nadziemne budynków.

W przypadku obszarów pozbawionych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalenia wskaźników maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy uwarunkowano wynikami inwentaryzacji urbanistycznych stanu istniejącego. Analizy te oparto na modyfikowanych danych z ewidencji gruntów i budynków oraz danych teledetekcyjnych z lotniczego skanowania laserowego (ALS). Modyfikacje ewidencji gruntów i budynków polegały na doprecyzowaniu liczby kondygnacji nadziemnych na podstawie analiz zróżnicowania brył budynków z wykorzystaniem ALS oraz scaleniu działek ewidencyjnych w oparciu o jednostki rejestrowe gruntów i inne analizy uwarunkowań własnościowych.

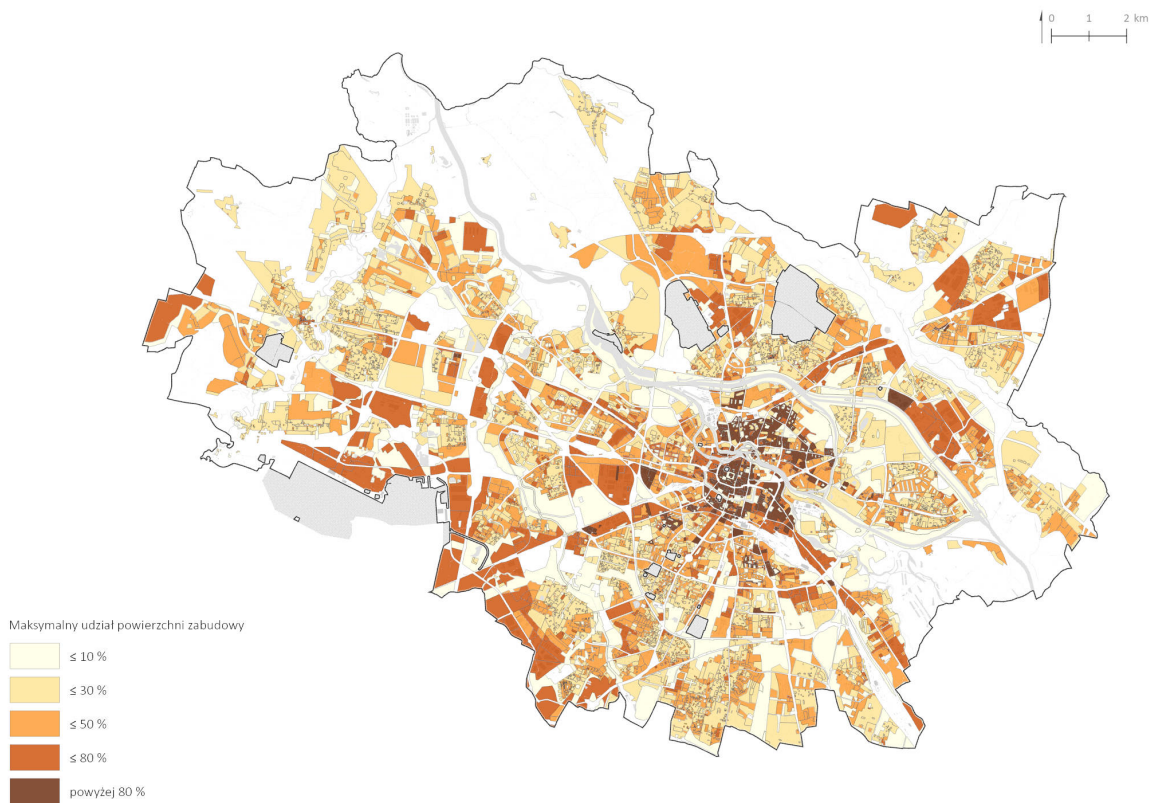
Wielkości wskaźników maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oparto na analizach sąsiedztwa, polegających na badaniach rozkładu wartości dla przyjętych działek budowlanych w granicach obszarów ograniczonych osiami istniejących i planowanych dróg kołowych lub innych znaczących liniowych elementów zagospodarowania terenu. W analizie statystycznej wewnątrz tak zdefiniowanych wydzieleń uwzględniono jednocześnie wartości wskaźników z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wartości wynikające z inwentaryzacji urbanistycznej stanu istniejącego. W ramach badania ustalono dla każdego wydzielenia wyznaczonego przyjętymi osiami poziom bazowy parametru określony na podstawie rozkładu wartości dla pojedynczych działek. Następnie, w zakresie każdego wydzielenia działki dzielone były na dwie grupy: działki o parametrach mieszczących się poniżej przyjętego poziomu bazowego oraz działki o wartościach odstających. Działki z pierwszej grupy były scalane w jedną strefę planistyczną, która otrzymała maksymalną wartość wskaźnika w ramach grupy, natomiast pozostałe działki były wydzielane jako osobne strefy planistyczne. Ostatecznie dane opracowane w omówiony wyżej sposób były walidowane ręcznie celem dostosowania do lokalnej specyfiki funkcjonalno-morfologicznej oraz polityki przestrzennej miasta. Rozkład przestrzenny ww. wskaźników w granicach POG przedstawiają poniższe rysunki 5 i 6.

Rysunek 5. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy.



Źródło: Opracowanie WPL.

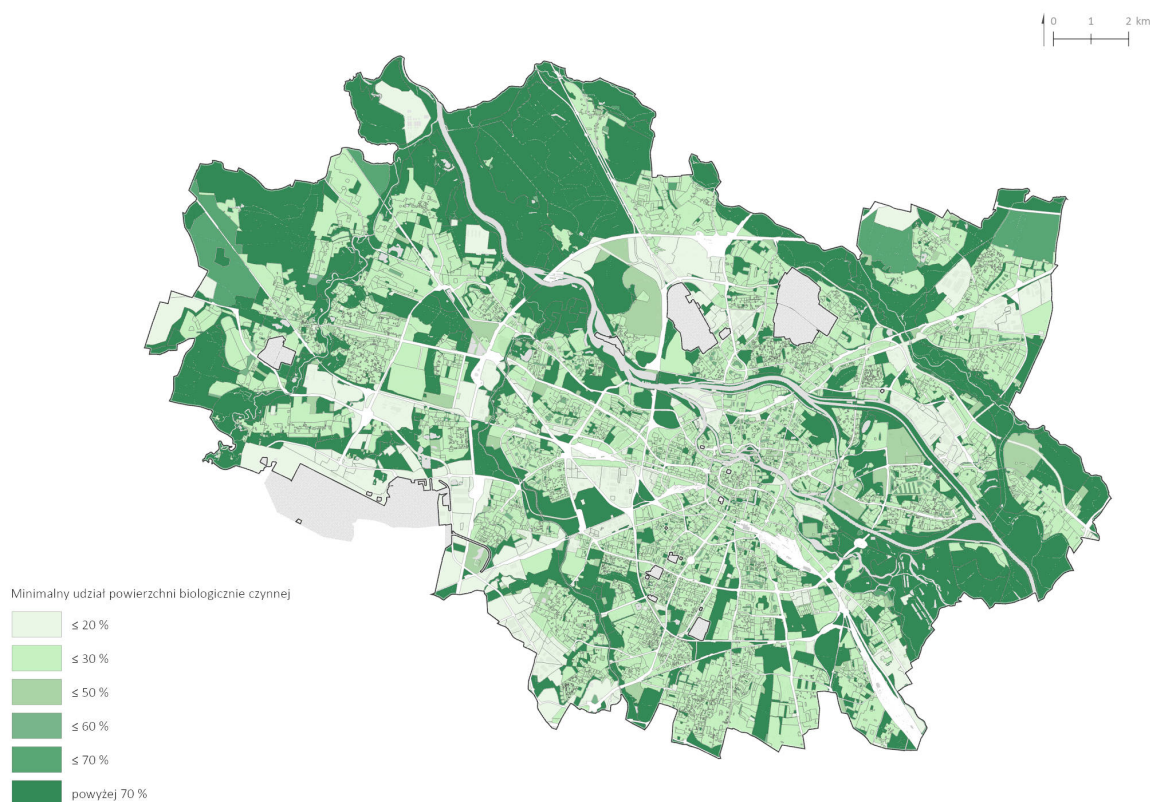
Rysunek 6. Maksymalny udział powierzchni zabudowy.



Źródło: Opracowanie WPL.

W zakresie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono minimalne wartości dla stref planistycznych wynikające z *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*, przy czym dla niektórych stref ustalono wartość większą niż wymagana celem wzmocnienia systemu zielono-błękitnej infrastruktury miasta dla SO\_1 i SO\_3 – 70%, SO\_2 i SO\_5– 80%, dla SN – 50-80% w zależności od podtypu, dla stref wskaźnikowych SW i SU – 60%. Ich rozkład przestrzenny przedstawia rysunek 7.

Rysunek 7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.



Źródło: Opracowanie WPL.

Do wyznaczenia parametru maksymalnej wysokości zabudowy posłużono się płaszczem wysokościowym ustalonym w obowiązującym Studium. Dla poszczególnych obszarów, które znalazły się w odpowiednich stylach zamieszkiwania, przyjęto następujące wartości:

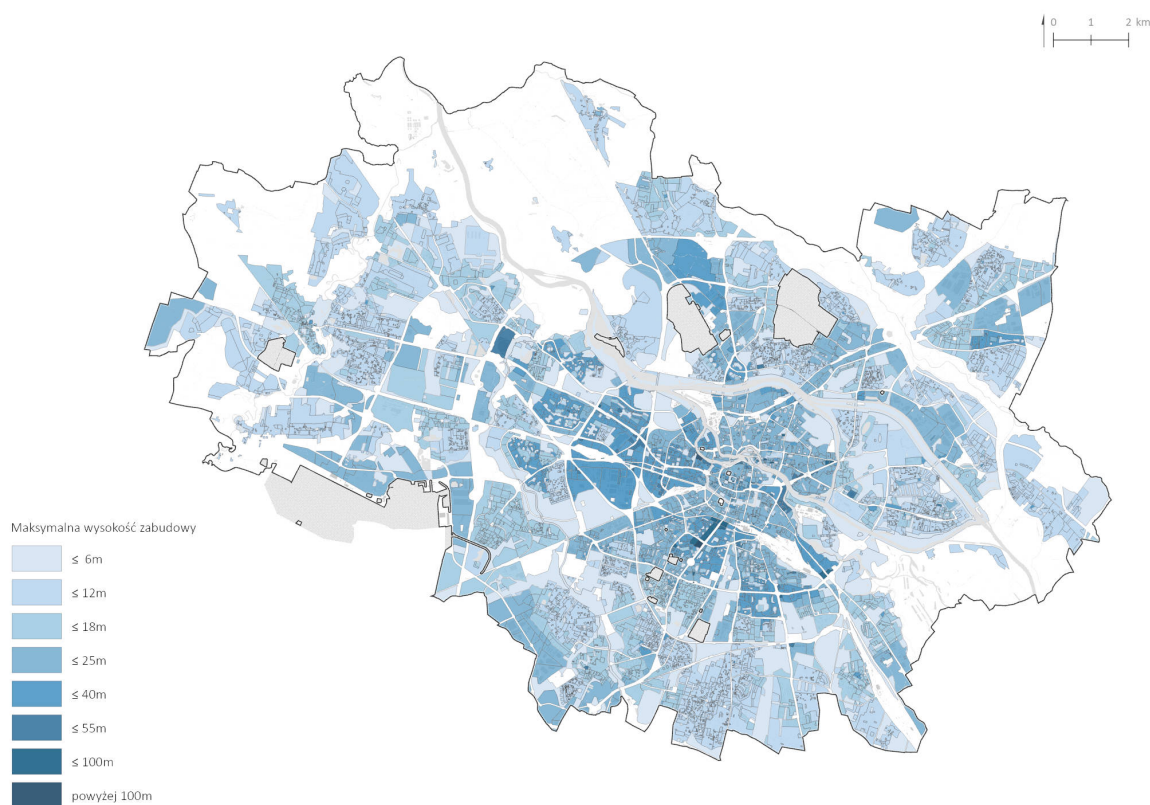
- styl indywidualny i sielski - 12 m,
- styl mozaikowy, malowniczy, kameralny i blokowy – 18 m,
- styl osiedli blokowych – 25 m i 40 m,
- styl śródmiejski – 25 m.

W związku z dynamicznym rozwojem miasta dokonano rewizji ustaleń Studium w zakresie płaszcza wysokości, w wyniku niektóre obszary otrzymały inne wartości niż w dotychczasowym dokumencie.

Wyjątki stanowiły dominanty wysokościowe (w szczególności obiekty powyżej o wysokości 55 m) ustalone w planach obowiązujących oraz istniejąca zabudowa wyższa niż ustalona w Studium. Przypadki te wyznaczono odrębnymi strefami planistycznymi ze szczegółowo dobranymi wskaźnikami zabudowy.

Przyjęta metodologia w zakresie parametrów zabudowy pozwoliła na precyzyjne wyznaczenie stref planistycznych na obszarach, na których plany miejscowe nie określiły aktualnie ustawowo wymaganych wskaźników zabudowy oraz na terenach bez planów miejscowych, co ma swoje odzwierciedlenie w różnorodnym poziomie rozdrobnienia stref. Rozkład przestrzenny maksymalnego wskaźnika wysokości przedstawia poniższy rysunek.

*Rysunek 8. Maksymalna wysokość zabudowy.*



*Źródło: Opracowanie WPL.*

## Katalog stref planistycznych

**1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną** o profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

We Wrocławiu ustalono 3403 stref SW o powierzchni blisko 4100 ha, co stanowi 14% powierzchni POG. Strefy te wyznaczono na Starym Mieście i Śródmieściu, gdzie występuje zabudowa śródmiejska, na małomiasteczkowych osiedlach Brochów i Leśnica, istniejących osiedlach willowych i blokowych, na terenach przeznaczonych w obowiązujących planach pod nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, na osiedlach jednorodzinnych w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla budynków o lokalach mieszkaniowych powyżej 4.

We Wrocławiu ustalono 4 podtypy strefy SW różniące się profilem dodatkowym:

- **Podtyp SW\_1** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- **Podtyp SW\_2** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- **Podtyp SW\_3** - teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- **Podtyp SW\_4** - teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tabela 2. Katalog stref planistycznych SW.

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
107 stref	SW_1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30-60	0,1-8	4-40	5-100	230,38 ha
	1SW-107SW						
1663 strefy	SW_2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30-60	0,1-7	4-40	5-100	1701,21 ha
	108SW-1770SW						

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
1485 stref	<b>SW_3</b>	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30-60	0,1-18	4-220	5-100	1736,20 ha
	<b>1771SW-1786SW, 1788SW-1801SW, 1803SW-2341SW, 2343SW-2355SW, 2357SW-2437SW, 2439SW-2440SW, 2442SW-2486SW, 2488SW-2573SW, 2575SW-2605SW, 2607SW-2615SW, 2617SW-2757SW, 2759SW-2930SW, 2933SW-3128SW, 3130SW-3255SW, 3423SW-3438SW</b>						
157 stref	<b>SW_4</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30-60	0,1-6	4-40	5-100	407,21 ha
	<b>3255SW-3412SW</b>						

Źródło: Opracowanie WPL.

Strefy o profilu dodatkowym SW\_1 ustalono na obszarach, w których obowiązujące Studium dopuszczało również handel wielkopowierzchniowy. Profil SW\_2 ustalono dla zabudowy mieszanej o niskiej intensywności na osiedlach takich jak: Karłowice, Borek, Grabiszynek, Oporów, Muchobór Wielki, Sępolno, Biskupin, itp. Profil SW\_3 przypisano głównie zabudowie śródmiejskiej oraz osiedlom blokowym. Pozostałym osiedlom wielorodzinnym przypisano najuboższy profil SW\_4.

W strefach SW uwzględniono dominanty wysokościowe z planów miejscowych w rejonie Centrum Południowego, pl. Wróblewskiego czy Grunwaldzkiego, ul. Sikorskiego, wyznaczając osobne strefy o odpowiednio wysokich wskaźnikach zabudowy. Natomiast wybranym wnętrzom zabudowy kamienicowej na Śródmieściu, blokowym oraz ważnym w skali miasta placom, przypisano niskie parametry zabudowy w celu ich ochrony przed niepożądanym zagospodarowaniem.

**2) SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** o profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

**Profil dodatkowy:** teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

We Wrocławiu wyznaczono dla istniejących osiedli jednorodzinnych zdefiniowanych w stylach zamieszkiwania indywidualnym lub sielskim w ramach obowiązującego Studium, oraz dla zabudowy jednorodzinnej zaplanowanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego 4153 strefy SJ o łącznej powierzchni ponad 4211 ha, co stanowi prawie 15% powierzchni POG.

Tabela 3. Katalog stref planistycznych SJ.

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
4153 strefy	SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	0,3-5	12-25	10-100	4211,49 ha
	1SJ-2066SJ, 2068SJ-4154SJ						

Źródło: Opracowanie WPL.

**3) SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową** o profilu podstawowym: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

**Profil dodatkowy:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

We Wrocławiu wyznaczono 14 stref SZ o łącznej powierzchni 6,3 ha, co stanowi zaledwie 0,02% powierzchni POG. Strefę tą wyznaczono dla zabudowy zagrodowej zgodnie ze stanem istniejącym i obowiązującymi planami miejscowymi. W profilu dodatkowym zrezygnowano z dopuszczania terenu wielkotowarowej produkcji rolnej.

Tabela 4. Katalog stref planistycznych SZ.

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
14 stref	SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	0,3-1,8	12	10-100	6,31 ha
	1SZ-14SZ						

Źródło: Opracowanie WPL.

**4) SU - strefa usługowa** o profilu podstawowym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

We Wrocławiu wyznaczono 649 stref SU o powierzchni ponad 1370 ha, co stanowi ponad 4,9% powierzchni POG. Strefę tą wyznaczono dla istniejącej i planowanej zabudowy usługowej wyznaczonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności dla obiektów sakralnych, usług publicznych (m. in. dla szkół podstawowych) czy obiektów ważnych w skali ponadlokalnej, do których zaliczono: uczelnie wyższe (kampusy Politechniki Wrocławskiej, Uniwersytetu Ekonomicznego czy Przyrodniczego), szpitale (m.in. przy ul. Borowskiej, Fieldorfa, Kamieńskiego, Koszarowej, Warszawskiej), duże kompleksy sportowo-rekreacyjne, np. Stadion Miejski.

We Wrocławiu ustalono 2 podtypy strefy SU różniące się profilem dodatkowym:

- **Podtyp SU\_1** - teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- **Podtyp SU\_2** - teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Profil SU\_1 określono dla studialnych obszarów usługowych lub tam, gdzie obowiązujące plany dopuszczają składy i magazyny, natomiast profil SU\_2 dedykowany jest usługom publicznym/komercyjnym.

Tabela 5. Katalog stref planistycznych SU.

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
183 strefy	<b>SU_1</b>	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	0,3-12,3	12-100	15-100	650,21 ha
	<b>1SU-8SU, 10SU-36SU, 38SU-69SU, 71SU-76SU, 79SU, 81SU, 85SU-167SU, 169SU-172SU, 462SU, 504SU, 528SU, 553SU-554SU, 558SU, 565SU, 579SU, 582SU, 585SU, 590SU, 597SU,</b>						

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
	602SU-603SU, 626SU-627SU, 635SU, 637SU, 640SU, 651SU-652SU						
466 stref	SU_2	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30-80	0,1-12	4-100	5-100	723,38 ha
	37SU, 77SU-78SU, 80SU, 82SU-84SU, 168SU, 173SU-308SU, 310SU-429SU, 431SU-443SU, 445SU-461SU, 463SU-465SU, 467SU-503SU, 505SU-527SU, 529SU-552SU, 555SU-557SU, 559SU-564SU, 566SU-578SU, 580SU-581SU, 583SU-584SU, 586SU, 588SU-589SU, 591SU-596SU, 598SU-601SU, 604SU-619SU, 621SU-625SU, 628SU-634SU, 636SU, 638SU-639SU, 641SU-650SU, 653SU-657SU						

Źródło: Opracowanie WPL.

**5) SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego** o profilu podstawowym: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

**Profil dodatkowy:** teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

We Wrocławiu wyznaczono 19 stref SH o łącznej powierzchni 90 ha, co stanowi 0,3% powierzchni POG. Strefę tą wyznaczono dla istniejących terenów usług handlu wielkopowierzchniowego, tj. przy ul. Granicznej/Mińskiej (Wrocław Fashion Outlet), przy ul. Legnickiej (Centrum handlowe Astra, Magnolia Park), przy ul. Żmigrodzkiej (Centrum Handlowe Marino), przy ul. Bolesława Krzywoustego (Centrum Handlowe Korona), przy ul. Suchej (Centrum



Handlowe Wrocławia), przy ul. Krakowskiej (rejon Selgrosu Wrocław-Krakowska), przy ul. Czekoladowej w rejonie Węzła Bielany Wrocławskie.

Tabela 6. Katalog stref planistycznych SH.

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
19 stref	<b>SH</b>	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	1-14,5	18-75	35-100	90,06 ha
	<b>1SH-19SH</b>						

Źródło: Opracowanie WPL.

**6) SP - strefa gospodarcza** o profilu podstawowym: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

**Profil dodatkowy:** teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

We Wrocławiu wyznaczono 190 stref SP o łącznej powierzchni 2215 ha, co stanowi prawie 8% powierzchni POG. Strefę tą wyznaczono dla istniejących i planowanych terenów aktywności gospodarczej, produkcyjnej czy przemysłowej, skoncentrowanych głównie w północno-wschodniej i południowo zachodniej części miasta.

Tabela 7. Katalog stref planistycznych SP.

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
190 stref	<b>SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20-80	0,1-10	4-55	5-100	2215,48 ha
	<b>1SP-149SP, 151SP-191SP</b>						

Źródło: Opracowanie WPL.

**7) SI - strefa infrastrukturalna** o profilu podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych;

We Wrocławiu wyznaczono 179 stref SI o powierzchni ponad 1000 ha, co stanowi prawie 3,5% powierzchni POG. Strefę tą wyznaczono dla istniejących i

planowanych terenów infrastruktury technicznej, w tym o powierzchni przekraczającej 5000 m<sup>2</sup>, dla istniejących i planowanych terenów aktywności gospodarczej, produkcyjnej czy przemysłowej w rejonie ul. Szczecińskiej czy na Żernikach, w rejonie Portu Lotniczego Wrocław-Strachowice w ramach rezerwy pod rozbudowę portu lotniczego i rezerw komunikacyjnych, w tym pętli transportu zbiorowego i dla rezerw pod komunikację szynową.

We Wrocławiu ustalono 2 podtypy strefy SI różniące się profilem dodatkowym -

- **Podtyp SI\_1** - teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- **Podtyp SI\_2** - teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Podtyp SI\_1 ustalono na terenach, gdzie oprócz obiektów infrastruktury powyżej 5000 m<sup>2</sup> istnieje potrzeba dopuszczenia usług i produkcji, natomiast profil SI\_2 dedykowany jest rezerwom komunikacyjnym.

Tabela 8. Katalog stref planistycznych SI.

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
65 stref	SI_1	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20	1-6	18-25	30-80	626,38 ha
	1SI-21SI, 23SI-50SI, 52SI, 162SI-176SI						
114 stref	SI_2	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20-50	-	-	-	374,46 ha
	53SI-57SI, 59SI-161SI, 177SI-182SI						

Źródło: Opracowanie WPL.

**8) SN - strefa zieleni i rekreacji** o profilu podstawowym: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

We Wrocławiu wyznaczono 830 stref SN o łącznej powierzchni 5480 ha, co stanowi prawie 19% powierzchni miasta. Strefę tą wyznaczono dla terenów zieleni urządzonej, tj. parków i skwerów istotnych dla poszczególnych osiedli mieszkaniowych, fosy miejskiej wraz z bulwarami odrzańskimi, rzeki Odry na odcinku od Wyspy Rędziańskiej do wschodniej granicy miasta, fragmentów rzek Bystrzyca, Ślęza, Oława, terenów ogrodów działkowych (60% wniosków dotyczyło ich utrzymania), wybranych usług, w tym w szczególności dla

kompleksów usług sportu i rekreacji, terenów usług gastronomii, terenów usług turystyki.

We Wrocławiu ustalono 5 podtypów stref SN różniące się profilem dodatkowym:

- **Podtyp SN\_1** - teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu;
- **Podtyp SN\_2** - teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu;
- **Podtyp SN\_3** - teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu;
- **Podtyp SN\_4** - teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej;
- **Podtyp SN\_5** - teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej.

Najliczniej wyznaczono podtyp SN\_3, który tworzy wraz ze strefami SO podstawowy system błękitno-zielonej infrastruktury miasta. Ma on najbardziej ograniczony profil dodatkowy z wyznaczonych trzech podtypów stref SN, do których włączono m.in. parki, skwery, części rzek oraz ogrody działkowe. Podtyp SN\_2 został nadany większym kompleksom sportowo-rekreacyjnym, takim jak: Pola Marsowe, ZOO, Morskie Oko, Glinianki, Creator itp., oraz wybranym fragmentom systemu błękitno-zielonej infrastruktury. Sieć tą uzupełnia, najpełniejszy ale jednocześnie najmniej licznie występujący, podtyp SN\_1, który przypisany został terenom, na których plany miejscowe dopuszczają usługi turystyki bądź też na których przewiduje się takie przeznaczenie w przyszłości. Podtyp SN\_4 dedykowany jest rzekom, a podtyp SN\_5 obszarowi szczególnego zagrożenia powodzią, w tym strefach położonych w międzywalu.

Tabela 9. Katalog stref planistycznych SN.

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
36 stref	SN_1	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren	50	0,3-4	12-40	15-65	143,39 ha
	1SN-3SN, 5SN-21SN, 23SN-37SN,						

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
	<b>486SN</b>	usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu					
77 stref	<b>SN_2</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50-80	0,3-3	4-45	10-50	604,32 ha
	<b>38SN-42SN, 44SN-64SN, 66SN-71SN, 73SN-114SN, 607SN, 773SN, 837SN</b>						
614 stref	<b>SN_3</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50-80	0,1-2	4-18	5-70	3571,91 ha
	<b>115SN-122SN, 124SN-153SN, 155SN-176SN, 179SN-188SN, 190SN-225SN, 227SN-245SN, 247SN-268SN, 271SN-288SN, 290SN-291SN, 294SN-301SN, 304SN-311SN, 313SN-323SN, 325SN-355SN, 357SN-361SN, 363SN-370SN, 374SN, 377SN, 379SN-392SN, 394SN-396SN, 398SN-411SN, 413SN-415SN, 418SN-420SN, 426SN-431SN, 437SN-450SN, 452SN-455SN, 457SN, 460SN, 462SN-483SN, 485SN, 487SN-498SN, 500SN, 502SN,</b>						



## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
	504SN-512SN, 514SN, 516SN, 518SN-535SN, 537SN-538SN, 540SN-542SN, 545SN-551SN, 553SN, 555SN-556SN, 558SN-562SN, 565SN-569SN, 572SN, 574SN-575SN, 577SN, 579SN, 583SN-584SN, 588SN-591SN, 593SN-594SN, 596SN-602SN, 604SN-606SN, 609SN-624SN, 626SN-633SN, 635SN-675SN, 677SN-684SN, 686SN-692SN, 694SN-696SN, 698SN-705SN, 707SN-710SN, 712SN-727SN, 729SN-733SN, 735SN-741SN, 743SN-772SN, 775SN-803SN, 815SN-818SN, 820SN-829SN, 838SN						
100 stref	<b>SN_4</b> 72SN, 123SN, 154SN, 177SN-178SN, 189SN, 226SN, 246SN, 270SN, 289SN, 292SN-293SN, 302SN-303SN, 324SN, 356SN, 362SN,	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	50-80	0-1	0-12	0-30	1154,03 ha



## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
	371SN-373SN, 375SN-376SN, 378SN, 393SN, 397SN, 412SN, 416SN-417SN, 421SN-425SN, 432SN-436SN, 451SN, 456SN, 458SN-459SN, 461SN, 499SN, 501SN, 503SN, 513SN, 515SN, 517SN, 536SN, 539SN, 543SN-544SN, 552SN, 554SN, 557SN, 563SN, 570SN-571SN, 573SN, 576SN, 578SN, 580SN-582SN, 585SN-587SN, 592SN, 595SN, 603SN, 608SN, 634SN, 676SN, 685SN, 697SN, 706SN, 711SN, 728SN, 734SN, 742SN, 804SN-814SN, 819SN, 830SN-836SN						



Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
3 strefy	<b>SN_5</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	30-50	0,3-1,3	12-18	15-45	5,46 ha
	<b>22SN, 65SN, 774SN</b>						

Źródło: Opracowanie WPL.

**9) SC - strefa cmentarzy** o profilu podstawowym: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

**Profil dodatkowy:** teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

We Wrocławiu wyznaczono 41 stref SC o powierzchni niemal 258 ha, co stanowi prawie 1% powierzchni miasta. Wyznaczona została dla istniejących czynnych i nieczynnych cmentarzy oraz rezerw cmentarnych.

Tabela 10. Katalog stref planistycznych SC.

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
41 stref	<b>SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	-	-	-	257,67 ha
	<b>1SC-41SC</b>						

Źródło: Opracowanie WPL.

**10) SO - strefa otwarta** o profilu podstawowym: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

We Wrocławiu wyznaczono 154 stref SO o łącznej powierzchni 7625 ha, co stanowi ponad 27% powierzchni miasta. Strefę tą wyznaczono dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów pozostałych rzek i ich fragmentów, w tym dla rzeki Widawy, terenów lasów, terenów zieleni naturalnej, form ochrony

przyrody, tj. Park Krajobrazowy Doliny Bystrzycy, obszarów Natura 2000, użytków ekologicznych, planowanego rezerwatu na Polach Osobowickich.

We Wrocławiu ustalono 5 podtypów stref SO różniące się profilem dodatkowym:

- **Podtyp SO\_1** - teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej;
- **Podtyp SO\_2** - teren zieleni urządzonej;
- **Podtyp SO\_3** - teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej;
- **Podtyp SO\_4** - teren elektrowni wodnej;
- **Podtyp SO\_5** – brak profilu dodatkowego.

Podtyp SO\_1 dedykowany jest terenom, na których możliwa będzie lokalizacja odnawialnych źródeł energii, natomiast podtyp SO\_2 to głównie tereny otwarte i cenne przyrodniczo. W strefach, na których planuje się możliwość rozwoju produkcji energii odnawialnej bez elektrowni wiatrowych, ustalono podtyp SO\_3. Natomiast profil SO\_4 dopuszczono na fragmentach rzek, gdzie dopuszczono jedynie tereny elektrowni wodnych i SO\_5 dla form ochrony przyrody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bez dopuszczonego profilu dodatkowego.

Tabela 11. Katalog stref planistycznych SO.

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
4 strefy	SO_1	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej	70	-	-	-	629,32 ha
	1SO-3SO, 5SO						
85 stref	SO_2	teren zieleni urządzonej	80	-	-	-	3786,34 ha
	8SO-14SO, 16SO-17SO, 20SO-21SO, 24SO-27SO, 31SO-33SO, 35SO-38SO, 40SO, 43SO-44SO, 46SO, 50SO-52SO, 55SO-56SO, 59SO-60SO, 63SO, 67SO-70SO, 73SO,						

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
	<b>77SO, 83SO-85SO, 91SO-93SO, 96SO-99SO, 102SO, 104SO, 108SO-112SO, 114SO-116SO, 118SO, 120SO-121SO, 124SO-127SO, 130SO-131SO, 137SO, 139SO-145SO, 161SO-168SO</b>						
1 strefa	<b>SO_3</b>	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej	70	-	-	-	55,06 ha
	<b>6SO</b>						
5 stref	<b>SO_4</b>	teren elektrowni wodnej	-	-	-	-	12,37 ha
	<b>79SO-80SO, 147SO-149SO</b>						
59 stref	<b>SO_5</b>	-	80	-	-	-	3141,94 ha
	<b>15SO, 18SO-19SO, 22SO-23SO, 29SO-30SO, 34SO, 39SO, 41SO-42SO, 45SO, 47SO, 53SO-54SO, 57SO-58SO, 61SO-62SO, 64SO-66SO, 71SO, 74SO, 78SO, 86SO-90SO, 94SO-95SO, 100SO, 103SO, 106SO-107SO, 113SO, 117SO, 119SO, 128SO-129SO, 132SO-136SO, 138SO, 150SO-160SO, 169SO</b>						

Źródło: Opracowanie WPL.



**11) SK - strefa komunikacyjna** o profilu podstawowym: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

We Wrocławiu wyznaczono 141 stref SK o łącznej powierzchni 1980 ha, co stanowi blisko 7% powierzchni miasta. Wyznaczona została dla istniejących dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg głównych, komunikacji kolejowej i szynowej oraz wybranych dróg zbiorczych. Szczegółowe zasady ich rozmieszczenia zawarto w rozdziale 7.21.3.

We Wrocławiu ustalono 2 podtypy stref SK różniące się profilem dodatkowym:

- **Podtyp SK\_1** - teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód;
- **Podtyp SK\_2** - teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Rozszerzony o usługi profil SK\_1 ustalono dla dworców kolejowych: Głównego i Świebodzińskiego, pozostałym liniowym obiektom infrastruktury komunikacyjnej naddano profil SK\_2.

Tabela 12. Katalog stref planistycznych SK.

Liczba stref	Podtyp	DODATKOWY profil funkcjonalny strefy planistycznej	Min. u. pow. biol. cz. [%]	Max. nad. int. zab.	Max. wys. zab. [m]	Max. u. pow. zab. [%]	Pow. strefy [ha]
	Nr stref						
2 strefy	<b>SK_1</b>	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-	13,12 ha
	<b>1SK-2SK</b>	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód					
139 stref	<b>SK_2</b>	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	20	-	-	-	1968,52 ha
	<b>3SK-126SK, 128SK-142SK</b>	teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód					

Źródło: Opracowanie WPL.

4.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (OSD) Przepisy wskazują, iż w przypadku ustalenia standardów dostępności infrastruktury społecznej, można wyznaczyć teren mieszkaniowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wydać decyzję o warunkach zabudowy na budynek, w którym ma być realizowana funkcja mieszkaniowa, wyłącznie jeżeli każda działka ewidencyjna w granicach terenu w planie miejscowym lub terenu inwestycyjnego objętego wnioskiem o warunki zabudowy spełnia założenia standardów. Warunek ten uznaje się za osiągnięty, jeśli dostęp do obiektów infrastruktury społecznej zapewniony jest poprzez ogólnodostępne piesze drogi dojścia istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w dniu wydania decyzji o warunkach zabudowy, przy czym w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się dodatkowo trasy piesze oraz obiekty infrastruktury społecznej możliwe do realizacji na podstawie uchwalanego lub innego obowiązującego planu miejscowego. W zakresie wartości standardów, *ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określa w art. 13f ust. 2 i 3 maksymalne odległości dostępu oraz minimalne powierzchnie obszarów zieleni publicznej, natomiast w ust. 7 precyzuje możliwe modyfikacje tych wartości. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, celem zagwarantowania ram planistycznych dla podnoszenia poziomu jakości zamieszkiwania w mieście, w planie ogólnym ustalono standardy dostępności infrastruktury społecznej w zakresie dostępności do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej.

Wartości i zasięgi obszarów obowiązywania standardów wyznaczono w oparciu o wyniki analiz przestrzennych przeprowadzonych z wykorzystaniem technik geoinformatycznych. W ramach analiz uwzględniono istniejące ogólnodostępne trasy dla pieszych uzyskane w wyniku integracji danych Open Street Map z zasobami z miejskich baz danych przestrzennych oraz trasy możliwe do realizacji opracowane na podstawie analizy ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Istniejące obszary zieleni publicznej wyznaczono w oparciu o definicję zawartą w art. 2 pkt 25 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zasób istniejących szkół podstawowych opracowano na podstawie analiz miejskich baz danych przestrzennych. W odniesieniu do planowanych obiektów infrastruktury społecznej, tj. obiektów uwzględnianych w analizach dostępności prowadzonych na potrzeby oceny możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zbiory danych wyodrębniono w oparciu o analizy ustaleń obowiązujących planów miejscowych. W tym zakresie, ze względu na fakt, iż *ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w art. 13f ust. 6 wskazuje konkretne klasy przeznaczenia terenu obowiązujące dopiero po nowelizacji przepisów, a przeważająca część planów miejscowych w granicach miasta została uchwalona wcześniej, dokonano oceny zapisów

planów pod kątem dostosowania ustalanych na przestrzeni lat przeznaczeń terenu do klas zdefiniowanych w ww. ustawie.

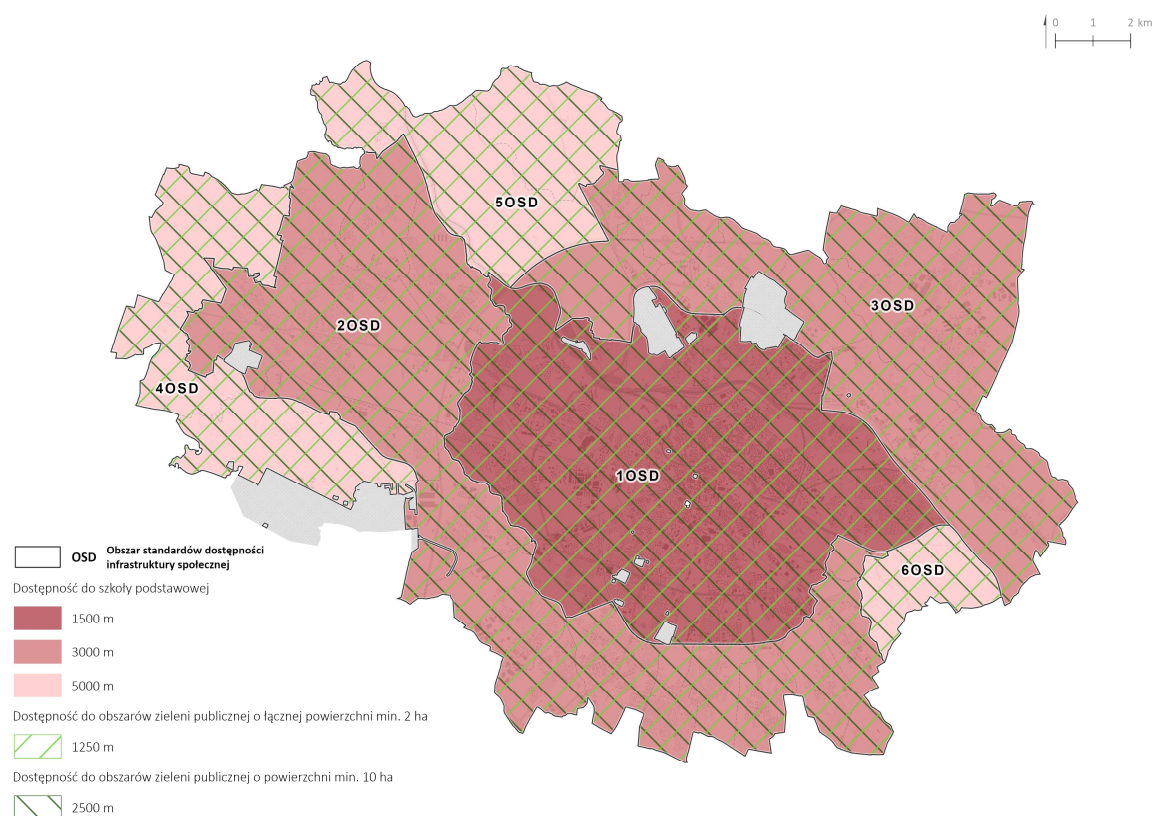
### **Zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej**

W oparciu o omówioną wyżej metodykę, w planie ogólnym wyznaczono obszary obowiązywania standardów dostępności szkół podstawowych o zróżnicowanych wartościach odległości szkoły od działki ewidencyjnej. Bardziej rygorystyczne wartości standardów (1500 m) ustalono na silnie zaludnionych obszarach o wysokiej intensywności zabudowy – obszar 1OSD, natomiast mniej rygorystyczne (3000 m) na słabo zaludnionych terenach zabudowy ekstensywnej – obszary 2OSD i 3OSD. Ponadto dla obszarów o skrajnie niskiej gęstości zaludnienia i peryferyjnej lokalizacji wprowadzono standard na poziomie 5000 m. Są to obszary oznaczone symbolami 4OSD, 5OSD i 6OSD.

### **Zasady zapewnienia dostępu do obszarów zieleni publicznej**

W planie ogólnym, zgodnie z *ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wyznaczono obszary obowiązywania standardów dostępności obszarów zieleni publicznej z jednoczesnym uwzględnieniem: grup obszarów zieleni publicznej, których łączna powierzchnia wynosi co najmniej 2 ha oraz pojedynczych obszarów zieleni publicznej, których powierzchnia przekracza 10 ha. Ustalono wartości odległości dla standardów na poziomie 1250 m dla grup obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni co najmniej 2 ha i 2500 m dla obszarów o powierzchni powyżej 10 ha.

*Rysunek 9. Granice gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.*



Źródło: Opracowanie własne WPL.

## 5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie z poniższym wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.



$$P_p = 25\% * (118\,200\,202\text{ m}^2 - 87\,678\,777\text{ m}^2) = \mathbf{7\,630\,356\text{ m}^2}$$

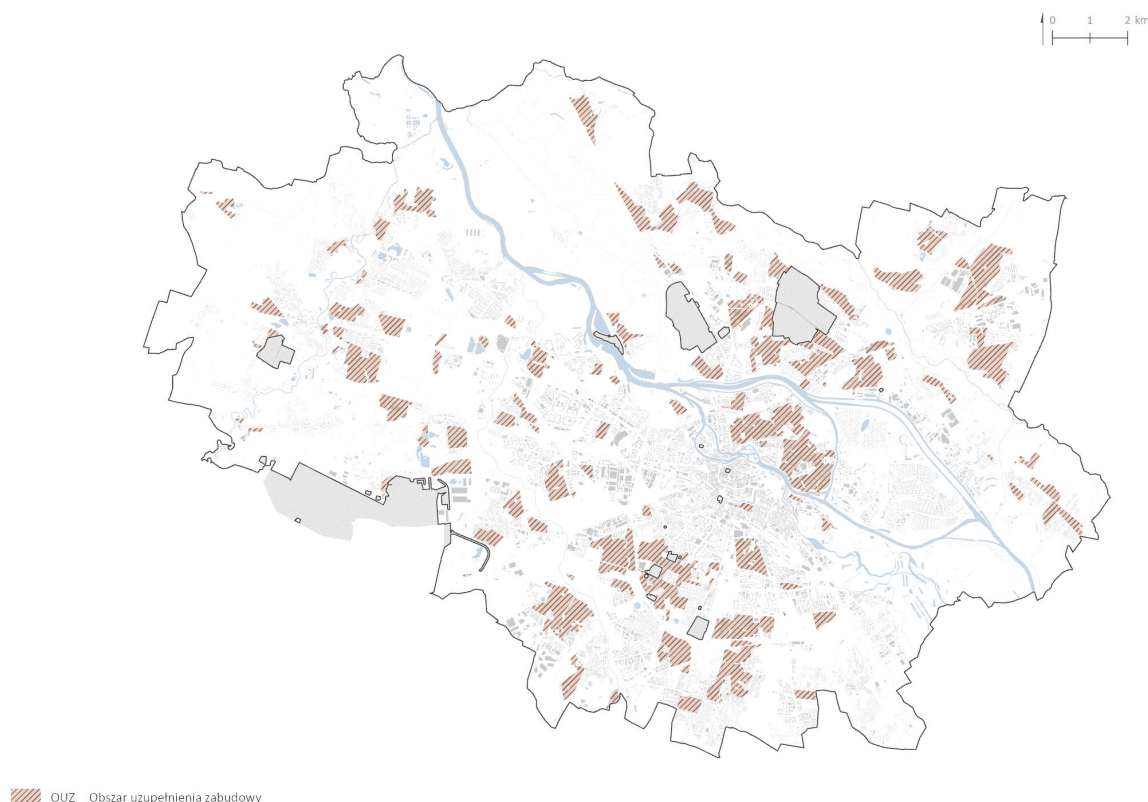
Biorąc pod uwagę powyższe obliczenia, granice obszarów uzupełnienia zabudowy mogły zostać rozszerzone o ok. 763 ha. Wyznaczając granice obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniano lokalne uwarunkowania, w tym istniejącą zabudowę, złożone wnioski do planu ogólnego czy wydane decyzje o warunkach zabudowy (dwz). Korygując geometrię OUZ wynikającą z obszaru wygenerowanego na podstawie §1 rozporządzenia, dopasowano granicę do przebiegu działek ewidencyjnych, uznając że w przypadku gdy obszar kończy się na działce ewidencyjnej, na której zlokalizowana jest droga, to nieruchomość ta została wyłączona z obszaru OUZ.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Należy również zaznaczyć, że OUZ w pierwszej kolejności ustalono na terenach nieposiadających obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku Wrocławia nie wyznaczono OUZ na obszarach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, oraz na obszarach objętych przystąpieniami w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zrezygnowano również z określenia OUZ na osiedlach blokowych oraz na historycznych osiedlach (tj. Brochów, Leśnica, Biskupin, Zacisze i Zalesie), w celu ich ochrony przed chaotyczną zabudową i zbytnim dogęszczaniem. Dodatkowo zrezygnowano z wyznaczania OUZ w centrum miasta, częściowo w granicach osiedli Huby, Powstańców Śląskich, Gajowice, Przedmieście Świdnickie, Szczepin, Stare Miasto, Nadodrże, Przedmieście Oławskie, Ołbin. Uznano, że ze względu na strukturę przestrzenną przyszłe zagospodarowanie tych osiedli powinno wynikać z kompleksowych rozwiązań urbanistycznych ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a nie być realizowane na podstawie punktowych decyzji o warunkach zabudowy. Nie wyznaczono też OUZ w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i w 50-cio metrowej strefie ochronnej od wałów przeciwpowodziowych oraz w obszarowych formach ochrony przyrody.

We Wrocławiu wyznaczono 121 obszarów OUZ o powierzchni ponad 2638 ha. Są one zlokalizowane w większości poza centrum miasta, umożliwiając dopełnienie zabudowy w już zdefiniowanych układach urbanistycznych w ramach stref mieszkaniowych, oraz umożliwiając inwestycje publiczne w strefach zieleni i rekreacji SN. Dlatego też strefy planistyczne, na których określono OUZ, mają szczegółowo dobrane ustalenia w zakresie profilu i wskaźników zabudowy.

Rysunek 10. Rozmieszczenie OUZ.



Źródło: Opracowanie własne WPL.

## 6. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS)

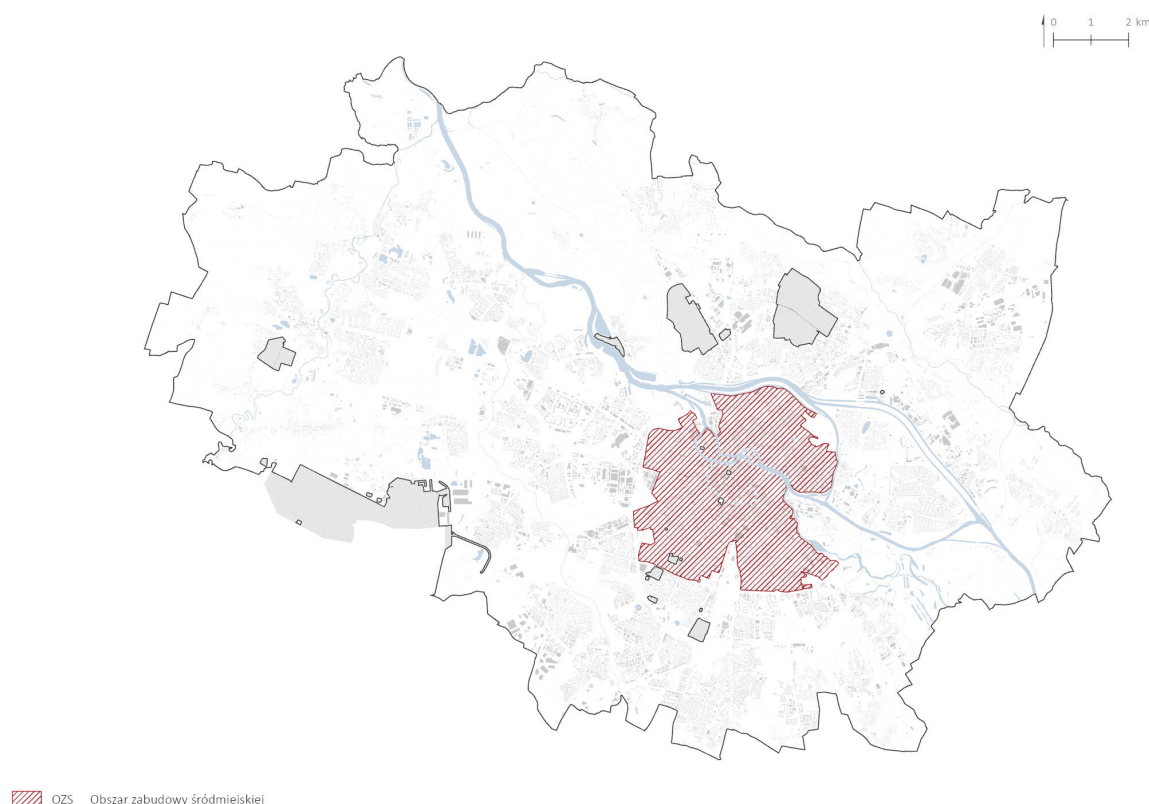
Obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Natomiast zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* poprzez zabudowę śródmiejską należy rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

We Wrocławiu występuje wyżej zdefiniowana zabudowa śródmiejska. Na bazie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przedmiotowym projekcie planu ogólnego wyznaczono OZS o powierzchni ponad 1900 ha. Obejmuje swoim zasięgiem strefy planistyczne zlokalizowane w centralnym obszarze miasta charakteryzujące się dużym zagęszczeniem i intensywnością zabudowy. W granicach obszaru znalazły się w całości lub części osiedla takie jak: Stare Miasto, Kleczków, Nadodrze, Ołbin, Plan Grunwaldzki, Przedmieście Oławskie, Przedmieście Świdnickie, Szczepin, Gajowice, Huby,

Tarnogaj, w granicach, które przedstawia poniższa ilustracja. W Studium osiedla te zostały zaklasyfikowane jako śródmiejski styl zamieszkiwania o wielofunkcyjnym charakterze z dominacją funkcji mieszkaniowej i usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim oraz z obiektami administracji publicznej. Przeważa zamieszkiwanie w zabudowie wielorodzinnej kamienicowej, kwartałowej i blokowej, które łączy się z możliwością korzystania z pobliskiej zieleni ogólnomiejskiej. Niejednokrotnie znajdujące się w tym obszarze budynki w całości pokrywają się z granicą działki ewidencyjnej tzn. że maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 100 %.

Ustalenie OZS w planie ogólnym umożliwi obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do ustalonego w danej strefie (nie mniejszego niż 2/3), a na etapie pozwolenia na budowę - skorzystanie z mniej restrykcyjnych przepisów wskazanych w warunkach technicznych dotyczących m. in. nasłonecznienia.

Rysunek 11. Rozmieszczenie OZS.



Źródło: Opracowanie własne WPL.

## 7. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

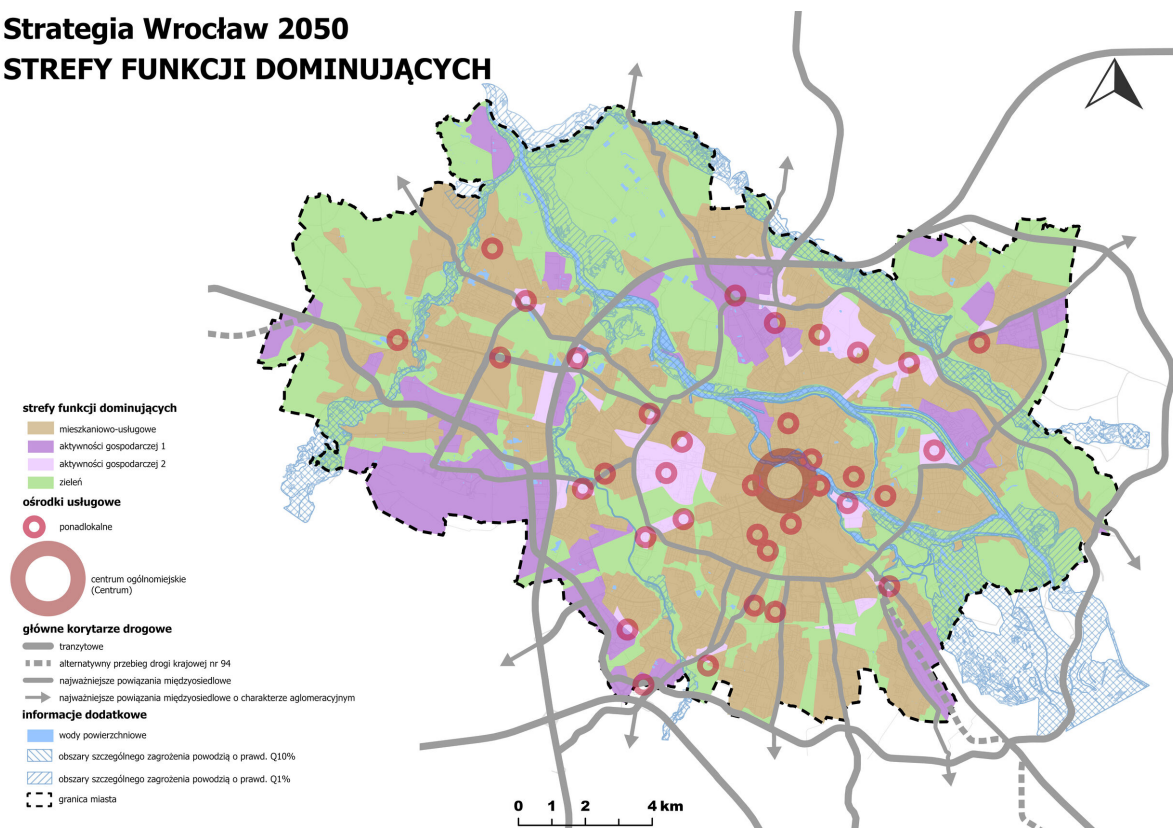
W dniu 20 października 2025 r. Rada Miejska Wrocławia podjęła uchwałę Nr XXIV/463/25 w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050” (Strategia 2050). Mimo iż prace nad Strategią 2050 rozpoczęły się na

kilka lat przed nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [uchwała inicjująca Nr XLIV/1123/21 z dnia 16 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050” oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii, w tym trybu konsultacji (z późn. zm.)], stworzono model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Przedmiotowy plan ogólny nie stoi zasadniczo w sprzeczności z zaproponowanym w strategii modelem funkcjonalno-przestrzennym, w którym wyznaczono strefy funkcji dominujących: mieszkaniowo-usługowych MU, aktywności gospodarczej AG1 i AG2 oraz zieleni Z, wraz z ośrodkami usługowymi stanowiącymi integralną część stref funkcji dominujących oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, infrastrukturą komunikacyjną i transportem zbiorowym oraz istotnie nie narusza jego ustaleń. Na pewnym poziomie ogólności model ten jest bowiem naturalną kontynuacją polityki przestrzennej prowadzonej w mieście na przestrzeni lat, bazuje na obowiązujących dokumentach planistycznych, w szczególności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 r.*

Rysunek 12. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Wrocławia.

## Strategia Wrocław 2050

### STREFY FUNKCJI DOMINUJĄCYCH



Źródło: Opracowanie Biuro Strategii Miasta (BSM).

## 8. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan ogólny miasta Wrocławia uwzględnia ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (PZPWD), przyjętego Uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 40360), w którym wskazane rozmieszczenie istniejących oraz planowanych elementów zagospodarowania przestrzennego w zakresie: sieci osadniczej, systemów transportowych, infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, zasobów przyrodniczych, kulturowych, krajobrazu i uzdrowisk oraz ochrony przeciwpowodziowej. Moduł zawiera m.in. rozmieszczenie planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikających z obowiązujących dokumentów rządowych oraz dokumentów Samorządu Województwa Dolnośląskiego. Inwestycje te obejmują infrastrukturę społeczną, drogową, kolejową, lotniczą, elektroenergetyczną, gazową, ochrony przeciwpowodziowej, a także inwestycje z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Częścią PZPWD jest plan Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego (WrOF), obejmujący swoim zasięgiem miasto Wrocław i gminy powiatu milickiego, oleśnickiego, oławskiego, strzelińskiego, średzkiego, trzebnickiego, wołowskiego i wrocławskiego. W planie tym ustalony został docelowy, złożony z istniejących i planowanych elementów zagospodarowania przestrzennego, system ochrony zasobów przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych, system osadniczy i transportowy oraz system zielonej infrastruktury.

W PZPWD dla Wrocławia ujęte są następujące cele:

- racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu;
- zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka;
- dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej;
- zapewnienie warunków zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego oraz dostępu do usług i rynku pracy dzięki hierarchicznej strukturze sieci osadniczej;
- racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu;
- zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka.

- dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej.

Ustalenia planu ogólnego są spójne z celami PZPWD, określają strukturę funkcjonalno-przestrzenną zgodnie ze wskazanymi kierunkami osadniczymi, transportowymi czy infrastrukturalnymi, z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego. Szczegółowe informacje dotyczące sposobów uwzględniania poszczególnych uwarunkowań znalazły się w rozdziale 9 i 10. Należy jednak podkreślić, że profile dodatkowe nie przesądzają o ostatecznym przeznaczeniu terenu. Nastąpi to na późniejszym etapie podczas sporządzania planu miejscowego, opracowywanego zgodnie z dokumentami wyższego rzędu i przy uwzględnieniu wszystkich niezbędnych uwarunkowań, w tym wytycznych w zakresie jednostek Zielonej Infrastruktury wskazanych w PZPWD. Dodatkowo wskazuje się, że strefy 181SI i 183SP są rezerwą pod postulowany port żeglugi śródlądowej wskazany również w PZPWD, o którym mowa w rozdziale 10.2 uzasadniania.

## 9. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego wraz z wyjaśnieniem sposobu ich uwzględnienia

### 9.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze POG ochroną prawną objęte są: 1 park krajobrazowy, 6 obszarów Natura 2000, 6 użytków ekologicznych, łącznej o powierzchni ponad 2500 ha, oraz ponad 200 pomników przyrody. Powyższe formy ochrony przyrody nie posiadają otulin.

Park Krajobrazowy Dolina Bystrzycy został powołany Rozporządzeniem nr 17 Wojewody Wrocławskiego z dnia 27 października 1998 r. (Dz. U. Woj. Wr. Nr 19, poz. 210), zmienionego Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. (Dz. U. Woj. Doln. Nr 252, poz. 3735), zmienionego Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008 r. (Dz. U. Woj. Doln. Nr 317, poz. 3923). Obszar ten położony jest w części południowo-zachodniej miasta, obejmuje swoim zasięgiem obręb Ratyń oraz Jarnołów i zajmuje powierzchnię 569 ha. Granice Parku w większości pokrywają się z granicami Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk (SOO) Natura 2000 „Łęgi nad Bystrzycą” PLH020103. W granicach miasta obszar obejmuje kompleks leśny, jakim jest Las Ratyński, oraz kompleks łąk świeżych.

Ww. park krajobrazowy w 70% włączono do strefy otwartej SO oraz w 6% do strefy zieleni i rekreacji SN. Dodatkowo zgodnie ze stanem istniejącym oraz z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, wielorodzinną SW i zagrodową SZ (łącznie 24%). Na niewielkich fragmentach wyznaczono również strefy komunikacyjne SK. Dla strefy SO\_2 ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%.

Obszar specjalnej ochrony ptaków „Grądy Odrzańskie” (kod obszaru PLB020002) - obejmuje południowo-wschodni fragment obszaru miasta w rejonie Lasu Strachocińskiego, dolinę rzeki Odry i część obrębu Opatowice. W ramach obszaru ochroną objęto bogate i rozległe drzewostany łągowe i grądowe, gdzie stwierdzono występowanie ponad 100 gatunków łągowych. Na terenie ostoi występuje szereg gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE. Związane są one głównie z siedliskami wodnymi, leśnymi i antropogenicznymi. Obszar został zatwierdzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. nr 222, z dnia 21 października 2004 r., poz. 2313, z późn. zm.).

Ww. obszar w całości objęto strefą otwartą SO o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%.

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Grądy w Dolinie Odry” (kod obszaru PLH020017) - obszar jest istotny dla zachowania leśnych oraz nieleśnych siedlisk przyrodniczych, szczególnie siedlisk o charakterze hydrogenicznym i związanych z nimi cennych gatunków zwierząt, stanowiących przedmioty ochrony obszaru. Rozciąga się on wzdłuż doliny Odry, obejmując kilka kompleksów leśnych na odcinku między Oławą a Wrocławiem.

Ww. obszar prawie całości (ponad 99%) objęto strefą otwartą SO bez profilu dodatkowego lub wyłącznie z dodatkowo dopuszczonym terenem zieleni urządzonej. Jedynie niewielki fragment położony w południowo-zachodniej części obszaru w rejonie Parku Wschodniego i przy strzelnicy WKS Śląsk ustalono jako strefę SN. Niewielki procent stanowią również strefy infrastrukturalne SI.

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Dolina Widawy” (kod obszaru PLH020036) - obszar, który na terenie miasta obejmuje dolinę Widawy od Świniar do jej ujścia, Las Rędziński wraz z nadodrzańskimi łąkami. Oprócz tego w granicach obszaru znajduje się ujściowy odcinek rzeki Bystrzycy z przyległym terenem leśnym. Są to głównie obszary zalewowe w obrębie wałów przeciwpowodziowych. Na obszarze dominują lasy liściaste, które zajmują prawie 75% jego powierzchni. Pozostałą część stanowią wody śródlądowe i mozaikowe tereny rolno-łąkowe. Z naturalnymi i półnaturalnymi siedliskami związana jest także bogata fauna: rzadkie i zagrożone bezkręgowce, a także ryby, płazy i ssaki. W granicach obszaru wyróżniono 10 siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, zajmujących w sumie ponad 40% jego powierzchni. Największą powierzchnię zajmują łągowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe.

Ww. obszar w większości objęto strefą SO (prawie 99%) bez ustalonego profilu dodatkowego. Niewielkie fragmenty znalazły się w strefach zieleni i rekreacji SN

(teren pałacu Stolbergów i teren stadniny koni w Świniarach), w strefach komunikacyjnych SK i infrastrukturalnej SI i w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ dla dawnego zespołu młyńskiego przy ulicy Zarzecze.

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Las Pilczycki” (kod obszaru PLH020069) - obszar o powierzchni 119,56 ha położony jest w północnej części Wrocławia, u zbiegu Odry i jej lewobrzeżnego dopływu – Ślęzy. Prawie 90 ha obszaru jest zajętych przez siedliska leśne, pozostałą część zajmują łąki selernicowe. Powierzchnia obszaru jest przecięta estakadą Autostradowej Obwodnicy Wrocławia A8. Las Pilczycki stanowi ostoję rzadkich gatunków owadów uzależnionych od obecności skupisk starych, próchniejących i dziuplastych dębów: kozioroga dębosza i pachnicy dębowej.

Ww. obszar w całości objęto strefą otwartą SO (blisko 100%).

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Łęgi nad Bystrzycą” (kod obszaru PLH020103) - obszar obejmuje dolinę rzeki Bystrzycy od Kątów Wrocławskich do Leśnicy we Wrocławiu, a także odcinek doliny Strzegomki od Stoszyc do ujścia tej rzeki do Bystrzycy. Na całym obszarze dominują zbiorowiska leśne oraz mozaika łąk, pastwisk i pól uprawnych. Głównymi typami siedlisk przyrodniczych są: lasy łęgowe, grądy oraz nizinne łąki użytkowane ekstensywnie.

Ww. obszar w prawie 92% włączono do strefy otwartej SO (bez profilu dodatkowego lub wyłącznie z dodatkowo dopuszczonym terenem zieleni urządzonej) oraz w 2% do strefy zieleni i rekreacji SN. Dodatkowo zgodnie ze stanem istniejącym oraz z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, wielorodzinną SW czy zagrodową SZ. Na niewielkich fragmentach wyznaczono również strefy komunikacyjne SK.

Specjalny obszar ochrony siedlisk „Kumaki Dobrej” (kod obszaru PLH020078) - obszar obejmuje dolinę rzeki Dobrej na dwóch odcinkach, charakteryzujących się nagromadzeniem walorów przyrodniczych, pomiędzy Bartkowem i Dobrzeniem oraz pomiędzy Dąbrowicą i Pawłowicami. Obszar ma kluczowe znaczenie dla ochrony płazów w regionie dolnośląskim – występują tu bardzo bogate i wysokie liczebnie populacje kumaka nizinnego oraz traszki grzebieniastej. Dużym walorem są również stare dęby ze stanowiskami pachnicy dębowej i kozioroga dębosza.

Ww. obszar w całości objęto strefą otwartą SO z terenem zieleni urządzonej w profilu dodatkowym.

#### Użytki ekologiczne

Dwa zbiorniki wodne wraz z otaczającym obszarem leśnym na terenie Janówka - użytek zajmuje obszar zbiornika wraz z otwartym obszarem leśnym na terenie Janówka, w obrębie Pracze Odrzańskie. Utworzony został uchwałą nr LIII/1451/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 maja 2022 r. Powierzchnia obszaru wynosi 7,4 ha, z czego powierzchnia obu zbiorników – 2,27 ha, natomiast lasu – 5,13 ha. Oba zbiorniki są miejscem rozrodu płazów, w tym licznie występujących ropuch szarych, żab trawnych oraz wodnych. Występują tu również gatunki typowych dla takich siedlisk ptaków – perkoz, trzciniaś.  
Ww. obszar w całości objęto strefą otwartą SO.

Obszar na terenie Nowej Karczmy - użytek ustanowiony Uchwałą nr XXVIII/2210/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 2004 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny obszaru na terenie Nowej Karczmy we Wrocławiu. Celem uznania tego obszaru za użytek ekologiczny jest ochrona starorzecza Odry wraz z lasem, który jest miejscem występowania chronionych gatunków, głównie płazów i gadów. Użytek o powierzchni 12,3 ha znajduje się w obrębie osiedla Pracze Odrzańskie.

Ww. obszar w całości objęto strefą otwartą SO.

Las Oporowski - użytek obejmuje obszar lasu, na terenie którego zachowane są pozostałości naturalnych siedlisk przyrodniczych w postaci grądu środkowoeuropejskiego i subkontynentalnego. W lesie rosną m.in. dęby, lipy i cenny grab, zaś na jego obrzeżach znajdują się zarośla śliwy tarniny. Są tam stanowiska rzadkich i chronionych gatunków zwierząt, dla których las jest ostoją oraz miejscem rozmnażania i sezonowego przebywania, przede wszystkim 6 gatunków nietoperzy i licznych gatunków ptaków. Powierzchnia użytku wynosi 8,9 ha. Użytek ustanowiony został uchwałą nr LXXI/1843/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 lipca 2023 r. (Dz. U. Woj. Doln. z 2023r. poz. 4416).

Ww. obszar w większości objęto strefą otwartą SO (90%). Niewielkie fragmenty znalazły się w strefach zieleni i rekreacji SN i komunikacji SK.

Las Pracki - jest to fragment lasu, który charakteryzuje się bogactwem florystycznym i faunistycznym. Teren ten ze względu na swój charakter, stanowiący pozostałość ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej, obfitujący w stanowiska rzadkich i chronionych gatunków zwierząt, wpisuje się w ustawową definicję użytku ekologicznego. Powierzchnia użytku wynosi 18,21 ha. Użytek został powołany uchwałą nr LXXIV/1880/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2023 r. (Dz. U. Woj. Doln. z 2023r. poz. 5841).

Ww. obszar w całości objęto strefą otwartą SO.

Kuźniki w Dolinie Ślęzy - jest to obszar położony nad rzeką Ślężą. Użytek tworzą tereny leśne oraz zbiorowiska łąkowe. Znajdują się tu ostoje oraz miejsca rozmnażania i sezonowego przebywania chronionych i zagrożonych gatunków zwierząt (modraszek nausitous, czerwończyk nieparek, gąsiorek, podróżniczek, dzięcioł średni, wydra europejska, bóbr europejski), a także roślin zaliczanych do zagrożonych wymarciem w skali Dolnego Śląska (turzyca dwustronna, rutewka wąskolistna, rogatek krótkoszyjkowy) i zbiorowiska roślin przewodnich dla takich siedlisk przyrodniczych Natura 2000 jak m. in.: niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie – kod 6510, ziołorośla górskie i ziołorośla nadrzeczne – kod 6430, grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny – kod 9170. Powierzchnia użytku wynosi 13,44 ha. Ustanowiony został uchwałą nr LXXX/2113/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Dz. U. Woj. Doln. z 2024 r. poz. 2671).

Ww. obszar w całości objęto strefą otwartą SO.

Starorzecze Łacha Farna to obszar o powierzchni 2,16 ha, położony we Wrocławiu, na nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr: 1, AM-2, obręb Pracze Odrzańskie utworzony na mocy uchwały nr XI/197/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2024 r. Szczególnym celem ochrony użytku ekologicznego, o którym mowa w § 1 ust. 1, jest zachowanie fragmentu dawnego koryta Odry, a także stanowisk rzadkich i chronionych gatunków zwierząt, w tym płazówwymienionych w II załączniku Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory: traszki grzebieniastej (*Triturus cristatus*), kumaka nizinnego (*Bombina bombina*), ich ostoi oraz miejsc rozmnażania i sezonowego przebywania.

Ww. obszar w całości objęto strefą otwartą SO.

#### Pomniki przyrody:

We Wrocławiu znajduje się ponad 200 pomników przyrody reprezentowanych przez obiekty przyrodnicze. Większość ustanowionych pomników przyrody na terenie Wrocławia to dęby szypułkowe i bezszypułkowe.

Pomniki przyrody najliczniej występują w strefach zieleni i rekreacji SN, otwartej SO, zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW oraz w strefie usługowej SU.

#### Planowane formy ochrony przyrody:

Projektowany rezerwat przyrody na Polach Osobowickich obejmuje dawne pola Irygacyjne położone w północno-zachodniej części Wrocławia o powierzchni ok. 1100 ha. Przez ponad sto lat pełniły funkcję naturalnej oczyszczalni ścieków dla aglomeracji Wrocławia i były jedną z pierwszych w Europie mechaniczno-

biologicznych oczyszczalni ścieków. Pola działały do 2015 roku, kiedy to ich funkcję całkowicie przejęła rozbudowana oczyszczalnia ścieków na Janówku. Wieloletnie użytkowanie pól jako oczyszczalni ścieków umożliwiło wykształcenie specyficznych zbiorowisk roślinnych i stworzyło korzystne warunki do życia dla wielu gatunków zwierząt, szczególnie dla ptaków. Obszar przyszłego rezerwatu obejmować ma około 400 hektarów dawnych pól. Dwuletnia inwentaryzacja prowadzona przez naukowców z Uniwersytetu Wrocławskiego pokazała, że występuje tam bardzo dużo gatunków zwierząt i roślin. To ponad 400 gatunków roślin i 180 gatunków zwierząt oraz około 70 zbiorowisk roślinnych. Ponadto występują tutaj płazy, a przede wszystkim zielone żaby, szare ropuchy czy kumaki oraz liczne stada saren i dzików. Planuje się, że rezerwat oprócz ostoji służącej ochronie roślin i zwierząt pełnić będzie funkcje edukacyjne. Znajdą się tam miejsca obserwacji ptaków, ścieżki przyrodnicze, itp.

Ww. obszar prawie w całości objęto strefą otwartą SO z profilem dodatkowym teren zieleni urządzonej, wyznaczono tutaj także strefy komunikacyjne SK.

**9.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**  
Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarze Wrocławia występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, którymi są:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, ww. ustawy stanowiące działki ewidencyjne.

W granicach administracyjnych miasta Wrocławia przepływają m.in. Odra, Oława, Ślęza, Bystrzyca i Widawa, które wraz z kanałami wodnymi i innymi obiektami hydrotechnicznymi (m.in. wały przeciwpowodziowe, śluzy, jazy) stanowią Wrocławski Węzeł Wodny, którego ostatniej modernizacji dokonano w większości w drugiej dekadzie tego wieku, zwiększając jego przepustowość a zarazem stopień bezpieczeństwa przede wszystkim terenów miasta, ale też sąsiednich gmin.

Przy sporządzaniu planu ogólnego wzięto pod uwagę przebieg istniejących licznych obwałowań, wyznaczających międzywał, które stanowią specyficzny rodzaj obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu z art. 16 pkt 34 lit. c Prawa wodnego.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego (MZP) miasto Wrocław znajduje się częściowo w zasięgach zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 10%, 1% i 0,2%, na obszarze narażonym

na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej będący wynikiem modelowania hydraulicznego dla scenariusza uszkodzenia zapory Mietków.

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Nadzór Wodny we Wrocławiu na terenie objętym planem znajdują się wały przeciwpowodziowe rzek: Odry oraz Ślęzy oraz Bystrzycy. Istniejące obwałowania w większości chronią przez bezpośrednim zalewem od rzek i tereny, które byłyby narażone na zalanie znajdują się poza zasięgiem zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 10% i 1%, tj. poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustalono dedykowane strefy otwarte SO lub zieleni i rekreacji SN o specjalnie wyselekcjonowanych profilach dodatkowych. W większości strefy otwarte w tym obszarze posiadają jedynie profil podstawowy (podtyp SO\_5). Znajdują się tu także niewielkie podtypy SO\_4, które w profilu dodatkowym dopuszczają teren elektrowni wodnej. Natomiast strefy zieleni i rekreacji o podtypie SN\_4 wyznaczone na niektórych odcinkach rzecznych zawierają w profilu dodatkowym jedynie: teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii i teren zieleni naturalnej, a podtypy SN\_5 obejmujące istniejącą zabudowę o zróżnicowanym charakterze, w profilu dodatkowym dopuszczają: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej. Natomiast w granicy 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych w większości ustalono strefę otwartą SO oraz strefę zieleni i rekreacji SN. W pozostałych przypadkach, tam gdzie plan miejscowy przewidział rozwój osiedli mieszkaniowych, ustalono strefę zgodną z przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym. Na terenach istniejącego zainwestowania dobrano specjalne profile dodatkowe i wskaźniki zabudowy. Zarówno w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią jak i w odległości 50 m od stopu wału nie wyznaczono OUZ, uniemożliwiając tym samym uzyskanie w przyszłości w tych obszarach decyzji o warunkach zabudowy.

### 9.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Melioracje wodne, zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne, polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych (art. 197 ust. 1). Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu

prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, o której mowa w art. 196 ustawy Prawo wodne, prowadzoną przez zarządy zlewni PGW WP, na terenie miasta Wrocławia nie występują obszary gruntów zmeliorowanych.

#### 9.4. Strefy ochronne ujęć wody

Obecnie źródłem wody dla Wrocławia są rzeki Oława i Nysa Kłodzka. Pobierana z Oławy woda surowa uzdatniania jest w dwóch wrocławskich zakładach produkcji wody: ZPW „Mokry Dwór” i ZPW „Na Grobli”. Do zakładu „Na Grobli” trafia woda po wstępnym oczyszczeniu (infiltracji) na wrocławskich terenach wodonośnych, a na „Mokry Dwór” – bezpośrednio z ujęcia na Oławie.

Dla ujęcia wód na wrocławskich terenach wodonośnych strefa ochronna została wyznaczona Rozporządzeniem nr 6 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 11 kwietnia 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie m. Wrocław oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim r. (Dz. U. Woj. Doln. z 2017 r., poz. 1843).

Strefę podzielono na teren ochrony bezpośredniej o powierzchni 340 ha oraz teren ochrony pośredniej o powierzchni 320 ha, dla których wyznaczono nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Strefy ochrony bezpośredniej znalazła się w strefie otwartej SO, zieleni i rekreacji SN oraz na niewielkim fragmencie w strefie infrastrukturalnej SI. Natomiast strefa pośrednia obejmuje dodatkowo strefy wielofunkcyjne zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ na osiedlu Nowy Dom oraz częściowo na Opatowicach.

#### 9.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze miasta Wrocławia nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

#### 9.6. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie miasta Wrocławia nie występują tereny i obszary górnicze.

### 9.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W granicach objętych planem ogólnych miasta Wrocławia znajdują się złoża:

- piasku i żwiru „Mokry Dwór” (kod KN 1785). Marszałek Województwa Dolnośląskiego decyzją nr 7/2024 z dnia 05.02.2024 r. zatwierdził Dodatek nr 1 do dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego „Mokry Dwór” w kat. C2 w miejsc. Mokry Dwór, gm. Siechnice, pow. wrocławski, woj. dolnośląskie w której bilansowe zasoby geologiczne złoża określono na 45 107 tys. ton; Aktualnie złożo nie jest eksploatowane. W planie ogólnym złożo to znajduje się prawie w całości w strefie otwartej SO i na niewielkim fragmencie w części południowej w strefie zieleni i rekreacji SN.
- iłów i piasków ceramiki budowlanej „Żerniki” (kod IB 2468). Wojewoda Województwa Wrocławskiego decyzją nr OŚ.IV./7515/36/97 z dnia 12.06.1997 r. zatwierdził Dodatek nr 1 do dokumentacji geologicznej złoża iłów i piasków ceramiki budowlanej „Żerniki” w kat. C1 (jakość kopaliny w kat. B) w miejsc. Wrocław, dzielnica Wrocław-Fabryczna, woj. wrocławskie. Aktualnie złożo nie jest eksploatowane. W planie ogólnym złożo to znajduje się w południowej części w strefie otwartej SO i gospodarczej SP, w części północnej w strefie zieleni i rekreacji SN, ponadto środkowa część znajduje się w strefach mieszkaniowo-usługowych: SW, SU i SJ oraz w strefie komunikacyjnej SK i w strefie infrastrukturalnej SI.
- iłów „Żerniki-Bisek” (kod IB 7445). Wojewoda Województwa Wrocławskiego decyzją nr OŚ.IV./7515/32/97 z dnia 12.06.1997 r. zatwierdził uproszczoną dokumentację geologiczną w kat. C1 złoża iłów użytecznych w ochronie środowiska „Żerniki-Bisek” we Wrocławiu, dzielnica Wrocław Fabryczna, woj. wrocławskie. Aktualnie złożo nie jest eksploatowane. W planie ogólnym złożo to znajduje się w całości w strefie zieleni i rekreacji SN.
- surowców ilastych ceramiki budowlanej „Stabłowice” (kod IB 2469), złożo było eksploatowane, aktualnie jego wydobycie zostało zaniechane. W POG znajduje się ono w całości w strefie zieleni i rekreacji SN.

Na terenie miasta nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

### 9.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie miasta Wrocławia nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

9.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Materialne dziedzictwo kulturowe stolicy Dolnego Śląska stanowi jeden z najciekawszych i najcenniejszych zbiorów. Wrocław wyróżnia się na tle innych miast zarówno liczbą obiektów, jak i ich różnorodnością, bogactwem typologicznym oraz bardzo wysokimi w skali kraju wartościami zabytkowymi.

We Wrocławiu formy ochrony zabytków obejmują: wpis na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Naturalnego UNESCO, uznanie za pomnik historii, wpis do rejestru zabytków, utworzenie parku kulturowego, wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ujęcie w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

### **Obszar wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO**

Zespół Hali Stulecia i Terenów Wystawowych został w 2006 r. wpisany na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO (Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego z 16 listopada 1972 r., która została ratyfikowana przez Polskę w 1976 r.). W planie ogólnym składają się na niego głównie strefy zieleni i rekreacji SN (SN\_1 i SN\_3), strefa usługowa SU oraz infrastrukturalna SI.

### **Pomniki historii**

Na terenie Wrocławia występują 2 pomniki historii:

- „Wrocław – zespół historycznego centrum”, którego granica obejmuje historyczne centrum miasta: Stare i Nowe Miasto oraz wyspy odrzańskie i przebiega mostem Uniwersyteckim, ulicami: Bolesława Drobniera, przez pl. gen. Józefa Bema, Henryka Sienkiewicza, kard. Stefana Wyszyńskiego, mostem Pokoju, al. Juliusza Słowackiego, ulicami Zygmunta Krasińskiego, gen. Romualda Traugutta, Podwalem, południowym brzegiem Dolnej Odry, do mostu Uniwersyteckiego (Zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. w sprawie uznania za pomnik historii).

W POG pomnik ten obejmuje głównie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy usługowe SU oraz strefy zieleni i rekreacji SN. Pomnik znajduje się obszarze zabudowy śródmiejskiej OZS oraz poza obszarem uzupełnienia zabudowy OUZ.

- „Wrocław – Hala Stulecia”, którego granica obejmuje Halę Stulecia wraz z towarzyszącymi budynkami i otoczeniem parkowym położonym w obszarze ograniczonym ulicami: Adama Mickiewicza, Mikołaja Kopernika i Zygmunta Wróblewskiego (Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 kwietnia 2005 r. w sprawie uznania za pomnik historii).

W planie ogólnym pomnik ten objęty jest głównie strefami zieleni i rekreacji SN (SN\_1 i SN\_3), strefą usługową SU oraz infrastrukturalną SI. Pomnik znajduje się poza obszarem uzupełnienia zabudowy OUZ.

### **Park kulturowy**

We Wrocławiu utworzono park kulturowy „Stare Miasto” (Uchwała nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 kwietnia 2014 r. wraz ze zmianą podjętą 24 listopada 2016 r. – Uchwała nr XXXII/686/16) o powierzchni ok. 216 ha. Przyjęcie ww. uchwały miało na celu ochronę krajobrazu kulturowego kolebki Wrocławia i jego obecnego centrum – Starego Miasta i Wysp Odrzańskich oraz uporządkowanie, zachowanie i właściwe kształtowanie krajobrazu kulturowego i historycznego charakteru najstarszej części miasta.

W POG obszar parku kulturowego obejmuje głównie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy usługowe SU oraz strefy zieleni i rekreacji SN. Na obszarze Starego Miasta wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej OZS oraz zrezygnowano z wyznaczenia OUZ.

### **Obszary i stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków**

Na obszarze miasta znajdują się obiekty o wartościach archeologicznych, tj. obszary średniowiecznych miast, przedmieść i dawnych wsi, grodziska, stanowiska archeologiczne, wśród których ponad 50 wpisanych jest do rejestru zabytków. Ponad 50% powierzchni stanowisk znalazło się w strefach zielonych: SO – 30%, SN – 22% oraz SC – 6%. Pozostałą część obejmują odpowiednio strefy: SW, SK, SJ, SI, SP, SU i SH.

### **Obszary urbanistyczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków**

W granicach miasta znajduje się około 70 historycznych układów urbanistycznych objętych ochroną konserwatorską. Zabytkowe obszary urbanistyczne Wrocławia są mocno zróżnicowane. Obejmują szeroki wachlarz typologiczny, na który składają się jednostki przestrzenne o cechach wiejskich, miejskich, osiedlowych i wielkomiejskich – o dużej rozpiętości chronologicznej. Ze względu na zniszczenia miasta podczas II wojny światowej układy te są mocno zróżnicowane pod względem stanu zachowania i wartości zabytkowych. Obejmują m.in.: dawne miasteczka Brochów, Leśnica i Psie Pole, dawne wsie: Jerzmanowo, Muchobór Wielki, Marszowice, Ołtaszyn, Osobowice, Pawłowice, Poświętne, Pracze Odrzańskie, Pracze Widawskie, Swojczyce, Wojszyce, Świniary, osiedla mieszkaniowe: Sępolno, Biskupin, Borek, Dąbie, Gajowice, Grabiszyn, Huby i Glinianki, Karłowice, Szczepin, Zacisze, Widawa, przedmieścia: Odrzańskie, Mikołajskie, Piaskowe, wyspy: Bielarska, Tamka, Tumska. Najwięcej obszarów znalazło się w strefach mieszkaniowych SW i SJ, a także w strefach zieleni i rekreacji SN. Ponadto dla historycznych układów urbanistycznych, które są już objęte planami miejscowymi, oraz dla tych, które

planów nie mają a są wartościowe w skali miasta, zrezygnowano z wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ, w celu ich ochrony przed niepożądanym przeobrażeniami.

### ***Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków***

We Wrocławiu znajduje się ponad 1000 obiektów i ponad 150 obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz ponad 10 tys. obiektów ujętych w ewidencji zabytków. Wśród obiektów dominują głównie kamienice, domy mieszkalne, zabytki sakralne (kościół, klasztory, kaplice, plebanie, synagoga), obiekty użyteczności publicznej (stary i nowy ratusz, budynki urzędu miejskiego, sądy, budynki i urządzenia handlowe jatk, sukienice, hale targowe, domy towarowe i pasaż, gmachy muzealne, teatry czy opera), dawne pałace i dwory, obiekty przemysłowe (jaz, stacje transformatorowe, elektrownie), dawne obiekty obronne typu forty, schrony, mury obronne. Wśród obszarowych form wyróżnić można: cmentarze, parki, ogrody, bulwary, zespoły: szpitalne, uczelniane, klasztorne, folwarczne, kolejowe, infrastrukturalne czy place.

### ***Dobra kultury współczesnej***

W aktualnie obowiązującym Studium wskazuje się do ochrony następujące obiekty:

- kościół Świętego Ducha przy ul. Bardzkiej 2-4,
- kościół Matki Bożej Królowej Pokoju przy ul. Ojców Oblatów 1,
- zespół budynków naukowo-dydaktycznych przy ul. Ignacego Łukasiewicza 7-9, obecnie Wydział Mechaniczny Politechniki Wrocławskiej,
- budynek audytorium w zespole budynków naukowo-dydaktycznych przy ul. Zygmunta Janiszewskiego 7-17, obecnie Wydział Elektroniki Politechniki Wrocławskiej,
- budynek naukowo-dydaktyczny przy pl. Grunwaldzkim 11, obecnie Instytut Budownictwa Politechniki Wrocławskiej,
- budynek naukowo-dydaktyczny przy pl. Grunwaldzkim 24 i ul. Grunwaldzkiej 53-55, obecnie Wydział Inżynierii Kształtowania Środowiska i Geodezji Uniwersytetu Przyrodniczego,
- budynek mieszkalno-usługowy przy ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 80-86,
- budynki mieszkalno-usługowe, tzw. Plac Młodzieżowy przy ul. Świdnickiej 2, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 8b, 8c, ul. Szewskiej 78, 79, 80, 81, ul. Oławskiej 1, 3, 5,
- budynek mieszkalno-usługowy Dom Naukowca przy pl. Grunwaldzkim 15-21,

- galeriowiec mieszkalno-usługowy przy ul. Stalowej 63, ul. Grabiszyńskiej 133 i ul. Spiżowej 2,
- dom jednorodzinny Igloo przy ul. Stanisława Moniuszki 33,
- domy atrialne przy ul. Akacjowej 13a, 13b,
- dawny hotel pielęgniarek Akademii Medycznej przy ul. Ślężnej 88–96,
- szkoła przy ul. Łukasza Górnickiego 20, obecnie Szkoła Podstawowa nr 84,
- rzeźba „Jagusia Mobile” przed wejściem do kompleksu przemysłowego przy ul. Grabiszyńskiej 241, obecnie obiekty HUTMEN S.A.,
- budynek centrum medycznego oraz rzeźba plenerowa „Łabędzie” przy ul. Legnickiej 40, obecnie Dolnośląskie Centrum Diagnostyki Medycznej DOLMED,
- budynek biurowy przy ul. gen. Romualda Traugutta 1–7, obecnie ZREMB,
- dzielnica mieszkaniowa „Plac PKWN” w rejonie pl. Legionów oraz ulic: marsz. Józefa Piłsudskiego, Tęczowej, Prostej, Iwana Pawłowa, Świętej Trójcy,
- zespół mieszkaniowy „Gajowice” w rejonie ulic: Grabiszyńskiej, Oporowskiej, Cynowej, Niklowej i pl. Srebrnego,
- mozaika w hallu basenu przy ul. Teatralnej 10–12.

Plan ogólny uwzględnia obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej poprzez wyznaczenie odpowiedniej strefy planistycznej dedykowanej ochronie ich przedmiotu, funkcji i otoczenia ze starannie dobranymi profilem dodatkowym i parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu. W wielu przypadkach są to przeznaczenia i wskaźniki przeniesione z obowiązujących planów miejscowych, już uzgodnionych ze służbami ochrony zabytków. Najwięcej tych obiektów znalazło się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW i w strefach usługowych SU oraz w strefach zieleni i rekreacji SN. Szczegółowe zasady ich ochrony zostaną określone na etapie sporządzania mpzp.

#### 9.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie miasta Wrocławia nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

#### 9.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Plan ogólny sporządza się dla obszaru gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. W granicach administracyjnych miasta Wrocławia zlokalizowane są kolejowe tereny zamknięte ustalone przez Ministra Infrastruktury o powierzchni ponad 614 ha, natomiast pozostałe zajmują ponad 962 ha.

Zamknięte tereny inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu uwzględniono poprzez wyłączenie z granic opracowania, natomiast dla zamkniętych terenów kolejowych ustalono strefy komunikacyjne SK.

### 9.12. Obszar ograniczonego użytkowania

Na terenie miasta w stosunku do terenów przyległych do portu lotniczego obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 3693 z dnia 17 listopada 2006 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Wrocław-Strachowice. Granice obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie prognozowanych izolinii długotrwałego średniego poziomu dźwięku A, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Rozporządzenie wprowadza również obowiązek spełnienia wymogów technicznych dotyczących budynków w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie główne strefy I i II (319 ha), a wewnątrz strefy I (152 ha) - strefy Ia (85 ha) i Ib (67 ha), dla których wprowadzono ograniczenia w przeznaczaniu nowych terenów i lokalizacji budynków.

Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Wrocław-Strachowice, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych. Dodatkowo w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić na późniejszych etapach sporządzania planów miejscowych ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (powierzchnie BRA).

Obszar ograniczonego użytkowania znalazł się w strefie otwartej SO, zieleni i rekreacji SN, infrastrukturalnej SI, gospodarczej SP oraz na niewielkich fragmentach w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i z zabudową zagrodową SZ w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz zaplanowanej w obowiązujących planach miejscowych o parametrach zabudowy przypisanych w mpzp lub sankcjonujących jedynie stan istniejący.

### 9.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obowiązujące Studium z 2018 r. wskazuje, że znaczna część obszarów zabudowanych we Wrocławiu, a także o innych formach zagospodarowania wymaga przekształceń i rehabilitacji, zmierzających do ożywienia i przekształcenia społecznego, gospodarczego i przestrzennego. Wśród nich wyróżnić można obszary dawnych wsi, obszary mieszkaniowej zabudowy kamienicowej, obszary osiedli blokowych, obszary powojenne i popolicyjne,

obszary przemysłowe i poprzemysłowe, obszary rzeczne, obszary urzędzeń inżynierskich, obszary użyteczności publicznej, obszary wielofunkcyjnych przekształceń, obszary zabudowy małomiasteczkowej, zespoły rekreacyjno-parkowe, zespoły rekreacyjno-sportowe, parki i cmentarze, wielofunkcyjne obszary centrum miasta, przedwojenne osiedla zabudowy mieszkaniowej. Aktualnie do tego zestawu dołączyć można również centra handlowe, w tym w szczególności Centrum Handlowe Arkady. W niniejszym planie ww. obszarom przypisano wielofunkcyjne strefy mieszkaniowe (SW, SJ, SZ), strefy gospodarczo-usługowe i infrastrukturalne (SU, SH, SP, SI) oraz strefy zielone (SC, SO i SN). Uszczegółowienie sposobów zagospodarowania tych terenów nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji administracyjnych.

Pojęcie rekultywacji jest stosowane przede wszystkim w dwóch aspektach, tj. w przypadku rekultywacji składowiska odpadów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.) lub w przypadku rekultywacji gruntów w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, procesowi rekultywacji podlegają grunty, które na skutek działalności człowieka uległy degradacji lub dewastacji, tracąc swoje pierwotne wartości użytkowe. Jednym z najbardziej inwazyjnych czynników wpływających na strukturę powierzchni ziemi jest odkrywkowa eksploatacja złóż surowców mineralnych. Na terenie miasta Wrocławia znajdują się cztery złoża (według uwarunkowań opisanych w roz. 9.7). Dwa złoża nie zostały udostępnione górnictwo (złóże Żerniki-Bisek oraz złóże Mokry Dwór), a w dwóch eksploatacja została zaniechana (Stabłowice, Żerniki). Natomiast złóże Rędzin widnieje jako archwilane i zostało skreślone z bilansu zasobów. Aktualnie w obrębie żadnego ze złóż nie prowadzi się wydobywania kopaliny, a wyrobiska złóż zaniechanych zostały zrehabilitowane w kierunku rekreacyjno-wodnym,

Natomiast w przypadku zanieczyszczenia powierzchni ziemi należy posługiwać się pojęciem remediacji, która zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.) oznacza m.in. poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko. W obszarze objętym projektem planu występują tereny wpisane do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o którym mowa w art. 101 c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 647 ze zm.) oraz rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku, o którym mowa w art. 26a ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. z 2020 r. poz. 2187), prowadzonych przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Wskazano je na załączniku graficznym – Rysunek nr 2. Znajdują się one

głównie na obszarach przemysłowych, pokolejowych i poprodukcyjnych, m.in. w rejonie ulic. Grabiszyńskiej, Lotniczej, Stargardzkiej, Strzegomskiej, Gazowej, Krzywoustego, Raławickiej, Poznańskiej, alei Poprzecznej, itd.

Uwzględnienie powyższych uwarunkowań w zakresie obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji projekcie planu ogólnego stwarza ramy, w jakich ma się mieścić docelowe zagospodarowanie przestrzeni i stanowi wytyczne dla szczegółowych działań projektowych na kolejnych etapach procesu planistycznego.

#### 9.14. Obszary zdegradowane i rewitalizacji

We Wrocławiu uchwałą Nr XXXVIII/1019/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2021 r. wyznaczono granice obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Granice te są tożsame z granicami wrocławskich osiedli: Kleczkowa, Nadodrza, Ołbina, Placu Grunwaldzkiego, Przedmieścia Oławskiego, Przedmieścia Świdnickiego, Księża i Brochowa i zajmują powierzchnię blisko 3000 ha.

W planie ogólnym znalazły się one w różnych strefach planistycznych: SW, SJ, SU, SP, SI, SK, SN, SC, SO. Ustalono w POG profile dodatkowe i wskaźniki urbanistyczne uwzględniają potrzeby zmian w zagospodarowaniu obszarów objętych rewitalizacją. Inwestycje wynikające z poszczególnych działań będą przedmiotem szczegółowych analiz urbanistycznych wykonywanych na etapie sporządzania mpzp oraz decyzji administracyjnych.

#### 9.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie miasta nie występują obszary ciche.

#### 9.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne stanowią łącznie blisko 8400 ha, co daje niespełna 30% udział w powierzchni miasta. Największe kompleksy gleb o wysokich klasach bonitacyjnych występują na północy miasta na osiedlach Osobowice - Rędzin, Leśnica, Świniary i Psie Pole - Zawidawie. Grunty te włączono w większości przypadków do strefy otwartej SO lub strefy zieleni i rekreacji SN, a tam gdzie obowiązują plany miejscowe przypisano odpowiednio rodzaj strefy zgodnie z ustalonym w planie miejscowym przeznaczeniem. Terenom bez pokrycia planistycznego a w Studium określonych pod zainwestowanie, w POG przypisano strefę zgodną z ustalonym w tym dokumencie przeznaczeniem.

Na terenie miasta znajduje się ok. 2400 ha gruntów leśnych. Stanowi to 8,1% powierzchni miasta, z czego prawie 8% to lasy. Największe kompleksy leśne

znajdują się na osiedlach Leśnica, Osobowice-Rędzin, Strachocin-Swojczyce-Wojnów, a najmniejsze na Karłowicach-Różance, Lipie Piotrowskiej czy Wojszycach. Grunty leśne znalazły się w większości w strefie otwartej SO, w której w profilu dodatkowym dopuszczono jedynie teren zieleni urządzonej.

### 9.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie Wrocławia występują trzy zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ZDR:

- Zakłady Chemiczne ZŁOTNIKI S.A, ul. Żwirowa 73, Wrocław;
- 3M Wrocław Sp. z o.o., ul. Kowalska 143, Wrocław;
- PKN ORLEN S.A. Terminal Paliw we Wrocławiu BP 111, ul. Swojczycka 44, Wrocław;

oraz sześć zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ZZR:

- MAGICTIME Małgorzata Michalska Spółka Komandytowa, ul. Swojczycka 38, Wrocław;
- Wratislavia - Biodiesel Sp. z o.o., ul. Monopolowa 4, Wrocław;
- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A., Zakład Produkcji Wody nr 1, Mokry Dwór;
- PPG Deco Polska Sp. z o.o., ul. Kwidzyńska 8, Wrocław;
- DeLaval Operations Sp. z o.o., ul. Robotnicza 72, Wrocław;
- Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja S.A., ul. Łowiecka 24, Wrocław.

Ww. zakłady znalazły się w strefach gospodarczych SP lub infrastrukturalnych SI.

### 9.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie Wrocławia nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

## 10. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu dla infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej

### 10.1. Infrastruktura społeczna

Infrastrukturę społeczną Wrocławia stanowi ogół instytucji i systemów umożliwiających skuteczne funkcjonowanie i rozwój społeczeństwa. Obejmuje ona między innymi obiekty oświaty, edukacji, nauki, kultury, opieki zdrowotnej, sportu, zieleni i rekreacji. Ich obecność oraz dynamiczny rozwój w strukturach miejskich odgrywa kluczową rolę dla jakości życia mieszkańców. Poziom rozwoju infrastruktury społecznej i jej poszczególnych elementów wpływa na lokalny, jak i ponadlokalny wizerunek miasta.

Stolica Dolnego Śląska, odgrywa ważną rolę edukacyjną, naukową i kulturalną w skali kraju i świata. Uczelnie wyższe takie jak Politechnika Wrocławska, Uniwersytet Wrocłowski, Uniwersytet Przyrodniczy, Uniwersytet Ekonomiczny czy Uniwersytet Medyczny odnotowywane są w prestiżowych światowych rankingach. W mieście funkcjonuje ponad dwadzieścia uczelni wyższych, które prowadzą kształcenie studentów w głównych kampusach administracyjno-dydaktycznych, uzupełnionych rozbudowaną bazą sportową oraz naukowo-badawczą. Uczelnie akademickie wspierane są przez nowoczesne ośrodki naukowo-badawcze oraz centra badawczo-rozwojowe, inkubatory przedsiębiorczości czy instytucje badawcze.

Wrocław posiada bogatą ofertę kulturalną, obejmującą liczne obiekty i instytucje o znaczeniu ponadlokalnym. Obiektami o największej renomie jest m.in. nowoczesny wielofunkcyjny budynek koncertowy - Narodowe Forum Muzyki, Opera Wrocławska czy ZOO z Afrykarium, w którym mieści się pierwsze w Polsce oceanarium. Miasto dysponuje bogatą siecią ośrodków i instytucji kulturalnych, w tym muzea, galerie i teatry, takie jak Capitol, Hydropolis, Ośrodek Pamięć i Przyszłość Centrum Historii Zajezdnia, Teatr Polski, Teatr Współczesny czy Teatr Lalek. Szeroką dostępność obiektów muzealnych zapewnia Muzeum Narodowe wraz z filiami (Panoramą Raławicką, Pawilonem Czterech Kopuł), a także muzeum Współczesne i Pałac Królewski we Wrocławiu. Przestrzeń miejska staje się również miejscem organizacji cyklicznych festiwali muzycznych, teatralnych, filmowych, literackich oraz interdyscyplinarnych, które łączą wiele narodowości i tradycji. We Wrocławiu w ramach Sieci CAL działają Centra Aktywności Lokalnej (CAL), które aktywnie wspierają społeczności lokalne tworząc osiedlowe miejsca spotkań, lokalnych partnerstw, integracji, aktywności społecznej. Największą instytucją kultury we Wrocławiu

jest Miejska Biblioteka Publiczna im. Tadeusza Różewicza wraz z 38 placówkami typu filia.

Aktywizacja mieszkańców w zakresie sportu odbywa się dzięki rozbudowanej sieci obiektów sportowo-rekreacyjnych. We Wrocławiu funkcjonuje kilkadziesiąt takich miejsc, w tym stadiony i hale sportowe, baseny, kąpieliska, korty tenisowe, lodowiska, kręgielnie, ścianki wspinaczkowe, tory kolarskie, strzelnice a także liczne siłownie i kluby fitness. Infrastruktura ta sprzyja promocji aktywności fizycznej wśród mieszkańców wszystkich grup wiekowych. Szczególne znaczenie mają nowoczesny Stadion Miejski Tarczyński Arena oraz zabytkowy Stadion Olimpijski i Pola Marsowe, które pełnią nie tylko funkcje sportowe, lecz także miejsca organizacji wydarzeń kulturowych, takich jak koncerty czy festiwale.

Tereny zielone oraz cała błękitno-zielona infrastruktura stanowią niezbędne elementy przestrzeni miejskiej. Łącząc walory przyrodnicze, ekologiczne i urbanistyczne, tworzą miejsca sprzyjające realizacji celów infrastruktury społecznej - stają się przestrzenią sportu, wypoczynku, integracji oraz wydarzeń kulturalnych i społecznych. Charakterystyczne usytuowanie miasta w dolinach rzecznych sprzyja rozwojowi sieci tras rekreacyjno-sportowych. Wzdłuż Odry i jej dopływów znajdują się ciągi piesze i rowerowe, promenady i bulwary. W centrum miasta rozciąga się Promenada nad Odrą, której część stanowi bulwar Xawerego Dunikowskiego, z malowniczym widokiem na najstarszą część miasta – zabytkowy Ostrów Tumski i wyspy odrzańskie. Jest to jedna z najbardziej reprezentacyjnych tras spacerowych we Wrocławiu. Doliny rzeczne pełnią także funkcje rekreacji dla mieszkańców, a w sezonie oferują dodatkowe atrakcje na spędzanie wolnego czasu w postaci tzw. beach barów ze strefą gastronomiczną i rozrywkową. Tereny nadrzeczne stanowią unikalną wizytówkę miasta w skali kraju, a ich dalszy rozwój odgrywa istotną rolę w kształtowaniu wizerunku Wrocławia i wzmacnianiu infrastruktury społecznej. Funkcje zielonych płuc miasta pełnią liczne parki i lasy, wśród których wyróżnia się Park Szczytnicki z Halą Stulecia i Ogrodem Japońskim czy Ogród Botaniczny. Ważnym elementem zieleni miejskiej są również ogrody działkowe, które pełnią funkcję przestrzeni prywatnej i sprzyjają integracji lokalnych społeczności. Obecnie na terenie miasta zlokalizowanych jest blisko 160 Rodzinych Ogrodów Działkowych, których obecność jest konsekwentnie utrzymywana w strukturze miasta dzięki działaniom planistycznym. Na obszarach peryferyjnych Wrocławia znajdują się także tereny chronione przyrodniczo, w tym Obszary Natura 2000, Park Krajobrazowy Dolina Bystrzycy czy użytki ekologiczne, które również wchodzą w skład błękitno-zielonej infrastruktury miasta.

Wrocław, stawiając na kompleksowy rozwój życia mieszkańców, zapewnia szeroki zakres usług infrastruktury społecznej o zróżnicowanej skali oddziaływania. W wymiarze lokalnym obejmuje to rozbudowaną sieć żłobków,

placówek przedszkolnych, szkół podstawowych i średnich, a także placówek edukacji specjalnej i dostępu do zieleni publicznej. Aktywizacja społeczna prowadzona jest dla wszystkich grup wiekowych za pośrednictwem ośrodków opieki społecznej, centrów aktywności lokalnej, poradni rodzinnych, placówek wsparcia dziennego czy klubów seniora. Opieka zdrowotna realizowana jest w szpitalach, oddziałach ratunkowych, przychodniach, hospicjach oraz aptekach. Życie religijne koncentruje się wokół działalności wyznaniowej prowadzonej w ponad 110 kościołach, świątyniach i domach modlitwy, z których wiele to obiekty o zabytkowym charakterze. Bazę tę uzupełniają obiekty wspólnot, domy parafialne, klasztory, domy zakonne. Miasto dysponuje również licznymi instytucjami z sektora publicznego, których funkcjonowanie jest systematycznie modernizowane w celu podnoszenia jakości świadczonych usług. Jednostki straży pożarnej, policji i jednostki reagowania kryzysowego stanowią system bezpieczeństwa i ochrony ludności. Tak rozbudowana infrastruktura umożliwia skuteczne i komfortowe funkcjonowanie mieszkańców mniejszych jednostek wchodzących w skład aglomeracji Wrocławia.

Istotny element w przestrzeni miasta stanowią lokalne placówki handlowe, gastronomiczne oraz inne punkty usługowe, które pełnią ważne funkcje miastotwórcze w szczególności gospodarcze i społeczne.

Intensyfikacja infrastruktury społecznej stała się jednym z celów pilotażowego projektu *Osiedla Kompletnie*, realizowanego na obszarach: Śródmieścia Południowego, Jagodna, Jerzmanowa-Jarnołtowa i Maślic Małych. Jego ideą było stworzenie modelowego osiedla kompletnego, które w swojej strukturze obejmowałoby wszelkie komponenty niezbędne do komfortowego życia i zaspokajania potrzeb mieszkańców. Założono nadanie wyznaczonym osiedlom unikalnego charakteru, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępu do terenów zieleni. Projekt bazował na aktywnej partycypacji lokalnej społeczności, w idei pielęgnowania więzi społecznych. Celem stało się urzeczywistnienie „miasta krótkich odległości”, w którym wszelkie obiekty, w tym związane z infrastrukturą społeczną, zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania.

Wrocław dysponując zróżnicowaną i kompleksową infrastrukturą społeczną zapewnia mieszkańcom zarówno usługi podstawowe, powszechnie dostępne w codziennym funkcjonowaniu, jak i instytucje o randze ponadlokalnej i międzynarodowej, co wzmacnia jego znaczenie w skali kraju i świata. Rozwój infrastruktury społecznej przyczynia się do poprawy jakości życia, sprzyja integracji i aktywizacji mieszkańców oraz buduje wizerunek Wrocławia jako miasta nowoczesnego, akademickiego i otwartego na różnorodność. Dotychczasowe realizowane działania oraz dalsze planowane inwestycje wskazują na dążenie do tworzenia modelu miasta, w którym wszelkie usługi i infrastruktura są łatwo dostępne, co ułatwia funkcjonowanie mieszkańców i integrację społeczną.

Infrastruktura społeczna współtworzy strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta i w niniejszym planie ogólnym została w większości przypadków włączona do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW i jednorodziną SJ. Wyjątki stanowią tereny szkół podstawowych i część ich rezerw w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, których lokalizacja miała znaczenie przy określaniu gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej, oraz usługi o randze ponadlokalnej, np. Stadion Miejski, Pola Marsowe, szpitale, uczelnie, obiekty kulturalne, dla których ustalono strefy usługowe SU. Natomiast tereny zieleni publicznej znalazły się w większości w strefach zieleni i rekreacji SN lub w strefach otwartych SO.

Należy także zaznaczyć, że na dalszym etapie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowaniu przestrzennego każdorazowo brane są pod uwagę wnioski z analizy społecznej i w miarę możliwości zabezpieczane są tereny pod nowe inwestycje służące potrzebom mieszkańców. W związku z powyższym w obowiązujących planach miejscowych, tam gdzie przewiduje się rozwój mieszkalnictwa, znajdują się rezerwy pod usługi publiczne, w tym pod obiekty oświatowe czy inne usługi społeczne oraz zieleni.

## 10.2. Infrastruktura transportowa

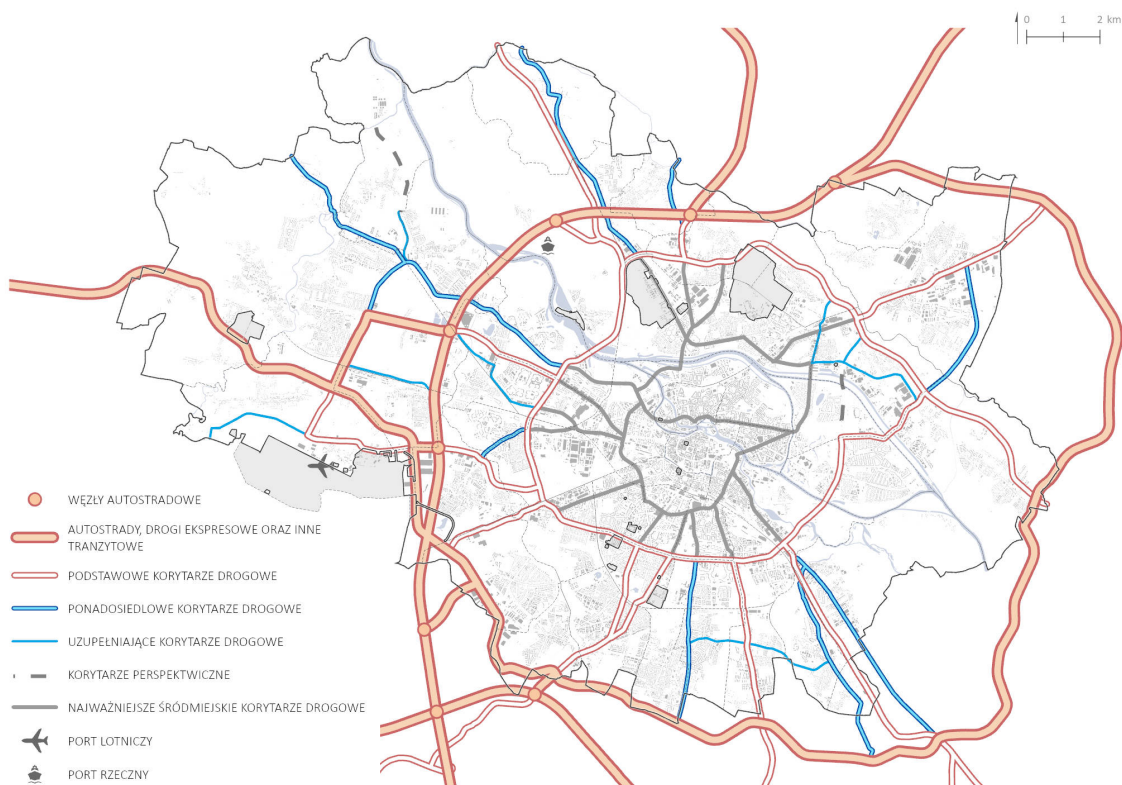
### ***Transport drogowy***

Podstawowy układ drogowy Wrocławia kształtowany jest w oparciu o strukturę promienisto – obwodnicową zgodnie ze schematem nr X. Pozwala to przeprowadzić ruch tranzytowy z ominięciem terenów gęsto zabudowanych, a jednocześnie zapewnić na odpowiednim poziomie dostępność części śródmiejskiej miasta i jego centrum.

Przez Wrocław przebiegają drogi będące częścią europejskich korytarzy drogowych oraz sieci TEN-T:

- Autostrada A8 - w ciągu drogi europejskiej E67 i europejskiego korytarza transportowego Morze Bałtyckie - Morze Północne, część bazowej sieci TEN-T;
- Autostrada A4 - w ciągu drogi europejskiej E40 i europejskiego korytarza transportowego Morze Bałtyckie - Morze Północne, część bazowej sieci TEN-T;
- Droga ekspresowa S5 i droga krajowa nr 5 - w ciągu drogi europejskiej E261, część europejskiego korytarza transportowego Morze Bałtyckie - Morze Adriatyckie, część kompleksowej sieci TEN-T.

Rysunek 13. Schemat podstawowego układu drogowego Wrocławia.



Źródło: Opracowanie Wydział Mobilności Miejskiej (WMM).

Do podstawowego układu drogowego zaliczone zostały drogi o klasach: autostrady, drogi ekspresowe, główne ruchu przyspieszonego, główne oraz zbiorcze. Dla dróg objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ich klasy wynikają z ustaleń tych planów. Linie rozgraniczające dróg i ulic wyznaczone w tych planach posłużyły do określenia granic stref planistycznych. Dla pozostałych elementów, które są ujęte w podstawowym układzie drogowym, a które nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ich przebieg wyznaczono w oparciu o *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 roku z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

W podstawowym układzie drogowym Wrocławia ujęto zadania oraz postulowane inwestycje zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (przyjęty uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.) Dotyczy to:

- a) zadania inwestycyjnego pn. Budowa drogi wojewódzkiej od węzła A4 Bielany Wrocławskie (ul. Karkonoska) do drogi wojewódzkiej nr 395 (rondo Żerniki Wrocławskie) i do granicy Wrocławia (ul. Buforowa) – od skrzyżowania z ul. Grota-Roweckiego do węzła A4 Bielany Wrocławskie

(ul. Karkonoska),

b) postulatów:

- budowa Alei Stabłowickiej poprawiającej dostępność Portu Lotniczego – inwestycja zrealizowana,
- budowa tzw. Trasy Obornickiej,
- realizacja Trasy Krakowskiej jako usprawnienia powiązania Obwodnicy Śródmiejskiej z drogą wojewódzką nr 372,
- budowa Alei Północnej we Wrocławiu,
- dokończenie budowy tzw. Osi Inkubacji.

Schemat podstawowego układu drogowego jest spójny z projektem Strategii Rozwoju Wrocławia "Wrocław 2050" oraz wynika z modelu przyjętego w jej projekcie - wersja projektu z marca 2025 roku.

Na podstawowy układ drogowy Wrocławia składają się:

- autostrady, drogi ekspresowe oraz inne tranzytowe

Grupa ta obejmuje drogi klasy A i S oraz inne ciągi komunikacyjne o znaczeniu strategicznym. Ich podstawową funkcją w układzie drogowym Wrocławia jest prowadzenie ruchu tranzytowego z ominięciem intensywnie zabudowanej części miasta oraz zapewnienie powiązań z siecią dróg wyższej rangi, w tym z systemem TEN-T.

Grupa ta zawiera:

- 1) autostrady: A8 (Autostradowa Obwodnica Wrocławia) oraz A4 wraz z węzłami autostradowymi, w tym planowanym dodatkowym węzłem na A8 na wysokości planowanego portu rzeczno-żeglarskiego na rzece Odrze w rejonie Rędzina;
- 2) drogi ekspresowe: S5, S8;
- 3) fragment drogi krajowej DK94 – odcinek zachodni z uwzględnieniem prowadzenia jej nowym korytarzem zaplanowanym w ramach zadania "Przebudowa drogi krajowej 94 oraz drogi krajowej 36 na odcinku Wrocław – Lubin", które znajduje się w Rządowym Programie Budowy Dróg Krajowych do 2030 roku z perspektywą do 2033 r. przyjętym Uchwałą nr 253/2022 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2022r.;
- 4) Oś Inkubacji, w tym zawierający fragment miejski DK94 wraz z planowanym przedłużeniem w kierunku południowym do węzłów autostradowych na A8 i A4;
- 5) Wschodnią Obwodnicę Wrocławia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 372 wraz z jej planowanym domknięciem od południa.

- podstawowe korytarze drogowe

Są to główne ulice w układzie miejskim stanowiące najważniejsze osie wlotowe do miasta o znaczeniu regionalnym (drogi krajowe oraz wojewódzkie) oraz aglomeracyjnym, oparte na połączeniach obwodnicowych. Zapewniają one

sprawne połączenia międzydzielnicowe. Ich zadaniem jest, zarówno rozprowadzanie ruchu w granicach miasta, jak i integracja z siecią dróg wyższego rzędu. Korytarze te omijają mocno zurbanizowane obszary wzdłuż istniejących tras wylotowych, dając alternatywę dla ruchu tranzytowego oraz sprawniejszy dojazd z gmin ościennych w codziennych podróżach.

Grupa ta zawiera:

- 1) drogę krajową DK 5,
- 2) fragment drogi krajowej DK 94 - po stronie wschodniej A8 z uwzględnieniem nowego korytarza dla DK 94 od strony południowego wlotu do miasta (Trasa Krakowska),
- 3) ważne ulice miejskie stanowiące powiązanie układu dróg krajowych z węzłami autostradowymi, drogami ekspresowymi oraz innymi tranzytowymi, w tym planowane połączenia drogowe:
  - ✓ Aleja Północna – ulica pomiędzy ul. Poświęcką a ul. Krzywoustego,
  - ✓ Trasa Swojczycka – ulica pomiędzy ul. Krzywoustego a Wschodnią Obwodnicą Wrocławia wraz z kontynuacją w kierunku Gminy Czernica i Gminy Oława,
  - ✓ Łącznik Muchoborski – ulica pomiędzy ul. Strzegomską a Obwodnicą Śródmiejską,
  - ✓ Łącznik Oporowski – ulica pomiędzy Obwodnicą Śródmiejską a Osią Inkubacji,
  - ✓ Trasa Obornicka – ulica pomiędzy Obwodnicą Śródmiejską a wylotem w kierunku gminy Oborniki Śląskie wraz połączeniem do planowanego dodatkowego węzła autostradowego w ciągu A8 na wysokości planowanego portu rzeczno-odpornego na rzece Odrze.

- **ponadosiedlowe korytarze drogowe**

Służą jako trasy usprawniające przemieszczenia między osiedlami i wyprowadzające ruch z terenów mieszkaniowych do dróg wyższej klasy. Ich rola to obsługa rozproszonych źródeł ruchu generowanych na poziomie lokalnym, integracji z podstawowym układem komunikacyjnym i poprawa dostępności komunikacyjnej większych obszarów funkcjonalnych miasta.

Grupa ta zawiera:

- 1) istniejące ulice miejskie o znaczeniu ponadosiedlowym klasy zbiorczej;
- 2) planowane ulice dopełniające sieć dróg miejskich o znaczeniu ponadosiedlowym:
  - ✓ Trasa Olimpijska – ulica pomiędzy ul. Miłoszycką a ul. Odolanowską,
  - ✓ północny odcinek Alei Stabłowickiej – ulica pomiędzy ul. Fieldorda a ul. Królewiecką wraz z bezkolizyjnym przekroczeniem linii kolejowej 273.

- **uzupełniające korytarze drogowe**

Tworzą sieć wspierającą główne ciągi komunikacyjne miasta, przejmując część ruchu z dróg podstawowych oraz ponadosiedlowych pełniąc funkcje

rozprowadzające w skali lokalnej i międzyosiedlowej. Odgrywają istotną rolę w odciążaniu głównych tras i poprawie dostępności transportowej obszarów gęstej zabudowy.

Grupa ta zawiera:

1) istniejące ważne ulice miejskie, stanowiące między innymi trzon obsługi terenów przemysłowych, wyprowadzające ruchu w kierunku układu podstawowego lub stanowiące uzupełnienie dla układu ponadosiedlowego;

2) planowane odcinki ulic klasy zbiorczej:

- ✓ przedłużenie ul. Stargardzkiej w kierunku węzła przy Stadionie Miejskim,
- ✓ połączenie pomiędzy osiedlem Pracze Odrzańskie a osiedlem Maślice,
- ✓ połączenie pomiędzy ul. Żernicką a ul. 11 Listopada z bezkolizyjnym przekroczeniem linii kolejowej 275,
- ✓ przedłużenie ul. Granicznej w kierunku ul. Samotworskiej,
- ✓ połączenie ulicy Grota – Roweckiego z ul. Mościckiego wraz z bezkolizyjnym przekroczeniem linii 276,
- ✓ połączenie ulicy Kwidzyńskiej z Trasą Swojczycką,
- ✓ przedłużenie ul. Kwidzyńskiej do ul. Kowalskiej, czyli łącznik kwidzyński wraz z bezkolizyjnym przekroczeniem linii kolejowej 292,
- ✓ przedłużenie al. Poprzecznej do Alei Północnej z bezkolizyjnym przekroczeniem linii kolejowych 143 i 292.

- najważniejsze śródmiejskie korytarze drogowe

To sieć kluczowych ulic przebiegających wewnątrz Obwodnicy Śródmiejskiej, pełniących istotną rolę w obsłudze tej części miasta oraz służących przeprowadzeniu ruchu z ominięciem historycznego centrum. Stanowią one ważne osie przemieszczeń dla wszystkich grup użytkowników.

Grupa ta zawiera:

1) istniejące ulice śródmiejskie stanowiące ważne korytarze przemieszczeń dla wszystkich grup użytkowników,

2) planowane ulice:

- Aleja Śródmieścia Południowego pomiędzy placem Społecznym a ul. Robotniczą wraz z przekształceniami w ramach placu Społecznego oraz przekroczeniem bezkolizyjnym linii 274 prowadzącej do Dworca Świebodzińskiego,
- łącznik Portowy pomiędzy ul. Długą a ul. Reymonta,
- łącznik Gądowski pomiędzy ul. Strzegomską a Obwodnicą Śródmiejską wraz z bezkolizyjnym przekroczeniem linii kolejowej 752.

Na schemacie podstawowego układu drogowego zaznaczone zostały także korytarze perspektywiczne. Są to połączenia stanowiące rezerwę na dalszy horyzont czasowy. Realizacja tych połączeń może być przewidziana w przypadku, gdy zajdzie potrzeba dodatkowego usprawnienia systemu. Rezerwy perspektywiczne dotyczą dwóch elementów:

- połączenia al. Paderewskiego z ul. Kwidzyńską,
- przedłużenia drogi pomiędzy osiedlem Pracze Odrzańskie a osiedlem Maślice dla niezależnej obsługi obiektów infrastrukturalnych usytuowanych na Janówku.

### **Transport zbiorowy**

Plan ogólny wskazuje i wyznacza najważniejsze korytarze transportu zbiorowego.

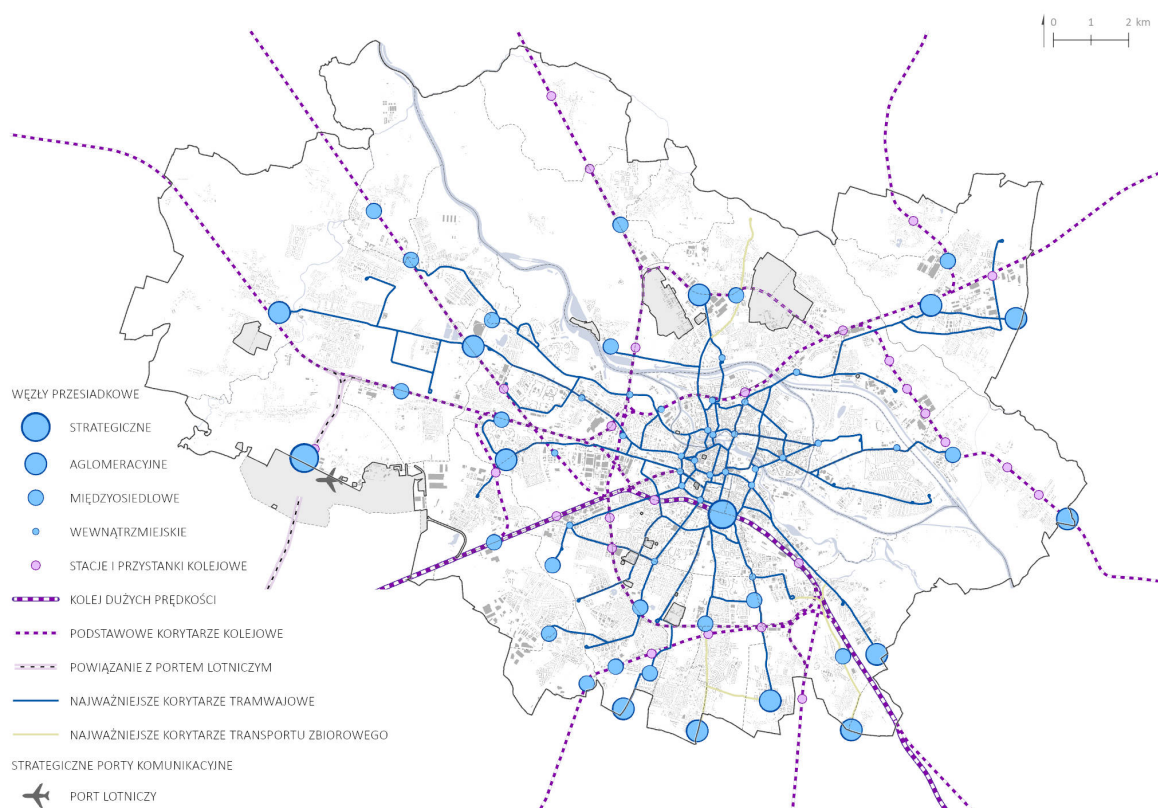
Korytarze transportu zbiorowego, które uwzględniono w planie ogólnym przedstawia rysunek 14.

Na podstawowy układ transportu zbiorowego składają się:

- a) korytarze kolejowe,
- b) korytarze tramwajowe,
- c) inne ważne korytarze prowadzące miejski transport zbiorowy,
- d) węzły przesiadkowe.

Na schemacie pokazane zostały najważniejsze węzły przesiadkowe oraz stacje i przystanki kolejowe, które są usytuowane poza węzłami przesiadkowymi i stanowią dla mieszkańców punkt dostępu do systemu kolejowego. Układ ten zawiera elementy istniejące, jak i planowane.

*Rysunek 14. Schemat podstawowego układu transportu zbiorowego Wrocławia.*



*Źródło: Opracowanie WMM.*

### **Transport kolejowy**

Na Wrocławski Węzeł Kolejowy składają się linie kolejowe prowadzące ruch zarówno pasażerski, jak i towarowy. Przez Wrocław prowadzą linie międzynarodowe, państwowe, regionalne oraz lokalne. W sumie we Wrocławiu zbiega się 11 linii kolejowych.

Część z linii kolejowych Wrocławskiego Węzła Kolejowego jest elementem sieć TEN-T:

- linia kolejowa nr 275 – Wrocław Muchobór – Gubinek, w ciągu europejskiego korytarza transportowego Morze Bałtyckie - Morze Północne, część sieci bazowej;
- linia kolejowa nr 273 – Wrocław Główny – Szczecin Główny, w ciągu europejskiego korytarza transportowego Morze Bałtyckie - Morze Adriatyckie, część sieci kompleksowej;
- linia kolejowa nr 271 – Wrocław Główny – Poznań Główny, w ciągu europejskiego korytarza transportowego Morze Bałtyckie - Morze Adriatyckie, część rozszerzonej sieci bazowej;
- linia kolejowa nr 277 – Opole Groszowice - Wrocław Główny, w ciągu europejskiego korytarza transportowego Morze Bałtyckie - Morze Adriatyckie oraz Morze Bałtyckie - Morze Północne, część sieci kompleksowej;
- linia kolejowa nr 276 – Wrocław Główny – Międzylesie, w ciągu europejskiego korytarza transportowego Morze Bałtyckie - Morze Adriatyckie, część sieci kompleksowej;
- linia kolejowa nr 132 – Wrocław Główny – Bytom, w ciągu europejskiego korytarza transportowego Morze Bałtyckie - Morze Adriatyckie oraz Morze Bałtyckie - Morze Północne, część sieci bazowej;
- projektowana linia kolei dużych prędkości – Wrocław Główny – Kalisz, w ciągu europejskiego korytarza transportowego Morze Bałtyckie - Morze Północne, część sieci bazowej.

Plan ogólny uwzględnia pełny kształt Wrocławskiego Węzła Kolejowego, jaki obecnie jest zdefiniowany przez obszar kolejowy.

Uwzględniono zadania inwestycyjne, które zostały umieszczone w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, w tym postulowany wariant Linii Dużych Prędkości, który jest planowany na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz.U. z 2019 r. poz.552 z późn. zm.) i wpisuje się w przepisy art 118 ustawy z dnia 10 maja 2018r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2023r., poz. 892). Na schemacie wskazano zarówno odcinek inwestycji planowanej przez Centralny Port Komunikacyjny, jak i dalszy przewidywany korytarz w kierunku Pragi.

Schemat uwzględnia sieć obecnych oraz planowanych przystanków kolejowych. Planowane przystanki zostały wyznaczone w oparciu o *Studium uwarunkowań i*

*kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, które dotychczas stanowiło bazę do wytycznych miasta do zadań i programów kolejowych, w tym będącego w opracowaniu Wstępnego Studium Wykonalności dla Wrocławskiego Węzła Kolejowego.*

### **Miejski transport zbiorowy**

Na miejski transport zbiorowy składają się: trasy tramwajowe oraz autobusowe. W Planie ogólnym wskazane zostały korytarze dla: najważniejszych korytarzy tramwajowych oraz najważniejszych korytarzy transportu zbiorowego. Są to korytarze istniejące oraz planowane.

Rozwój transportu tramwajowego przewidywany jest na dwóch płaszczyznach:

- jako wydłużenie obecnych tras na kierunkach uzasadnionych dużymi potokami pasażerskimi,
- jako uzupełnienie tras wewnątrzmijskich celem uelastycznienia sieci i polepszenia funkcjonalności w węzłach przesiadkowych.

Planowane trasy tramwajowe stanowiące wydłużenie obecnych tras kończą się węzłem przesiadkowym lub pętlą.

Uwzględnione w planie ogólnym planowane korytarze tramwajowe stanowiące wydłużenia obejmują następujące trasy:

- trasa na Maślice z zakończeniem węzłem międzyosiedlowym przy linii kolejowej 273;
- trasa na Stabłowice z zakończeniem pętlą w rejonie lokalnego centrum osiedlowego;
- trasa na Nowe Żerniki z uwzględnieniem planowanej zajezdni wraz planowanym połączeniem w rejon budowanego obiektu opieki zdrowotnej o znaczeniu regionalnym;
- trasa na Gądów z zakończeniem pętlą w rejonie stacji kolejowej Wrocław Kuźniki;
- trasa na Muchobór Wielki z zakończeniem pętlą w rejonie ul. Roślinnej;
- trasa na Klecinę z zakończeniem węzłem międzyosiedlowym przy ul. Karmelkowej;
- trasa na Ołtaszyn oraz dalej w kierunku Wysokiej z zakończeniem węzłem aglomeracyjnym w rejonie Wschodniej Obwodnicy Wrocławia;
- trasa wzdłuż ulicy Borowskiej z zakończeniem węzłem międzyosiedlowym przy nasypie linii kolejowej;
- trasa na Jagodno z zakończeniem węzłem aglomeracyjnym w rejonie ul. Kajdasza;
- trasa na Księżę z zakończeniem węzłem aglomeracyjnym w rejonie granicy miasta z gminą Siechnice;
- trasa na Bartoszowice z zakończeniem pętlą w rejonie lokalnego centrum osiedlowego;

- trasa na Swojczyce z zakończeniem węzłem międzyosiedlowym w rejonie linii kolejowej 292;
- trasa na Psie Pole z zakończeniem węzłem aglomeracyjnym w rejonie granicy miasta z gminą Długołęka;
- trasa na Zakrzów z zakończeniem pętlą w rejonie ul. Odolanowskiej;
- trasa na Gajowice z zakończeniem pętlą przy moście Raclawickim.

Sieć tras wewnątrzmiastowych uzupełniają planowane korytarze tramwajowe:

- pomiędzy ul. Hubską a ul. Borowską wzdłuż ul. Suchej;
- pomiędzy ul. Borowską a ul. Marchijską wzdłuż Alei Śródmieścia Południowego;
- w ramach przekształceń układu transportowego na pl. Społecznym;
- pomiędzy ul. Pułaskiego a ul. Traugutta wzdłuż ul. Kościuszki;
- wzdłuż al. Słowackiego;
- wzdłuż ul. Wyszyńskiego;
- pomiędzy ul. Legnicką a ul. Długą wzdłuż ul. Poznańskiej;
- wzdłuż ul. Gajowickiej pomiędzy Aleją Śródmieścia Południowego a Obwodnicą Śródmiejską.

Oprócz najważniejszych korytarzy tramwajowych wskazane zostały na schemacie oraz uwzględnione w planie ogólnym najważniejsze korytarze transportu zbiorowego. Korytarze te są kluczowe dla prowadzenia komunikacji zbiorowej o charakterze międzyosiedlowym oraz obsługującym węzły aglomeracyjne. Dotyczy one następujących tras:

- wzdłuż ul. Grota – Roweckiego;
- pomiędzy ul. Grota - Roweckiego a ul. Buforową;
- wzdłuż ul. Libańskiej i dalej ul. Mościckiego z wprowadzeniem w kierunku tramwaju na ul. Krakowskiej ul. Krwińską oraz w kierunku tramwaju na ul. Tarnogajskiej ul. Gazową;
- wzdłuż ul. Kamieńskiego.

### **Węzły przesiadkowe**

Obszary, w których możliwe jest wygodne i zintegrowane przesiadanie się pomiędzy różnymi środkami transportu nazywane są węzłami przesiadkowymi. W przypadku niektórych węzłów obszar węzła przesiadkowego jest przestrzenią umowną, bez ściśle zdefiniowanych granic, ale możliwą do intuicyjnego odbioru, ze względu na koncentrację różnych środków transportu lub istotną rolę przesiadkową. W planie ogólnym w zakresie zdefiniowanych węzłów przesiadkowych uwzględniono pętle tramwajowe /autobusowe, towarzyszące im parkingi typu P&R lub B&R oraz przestrzeń przesiadkową, a więc służącą przemieszczaniu się pomiędzy różnymi środkami transportu i wymianie pasażerskiej.

Układ węzłów przesiadkowych wraz z ich podziałem pod kątem funkcji pokazuje rysunek 14. Wśród wskazanych węzłów są uwzględnione zintegrowane węzły przesiadkowe wynikające z PZPWD.

Wyróżnione odrębnym symbolem zostały dwa strategiczne węzły przesiadkowe, które wskazano jako podstawowe porty komunikacyjne zdefiniowane dla miasta Wrocławia w sieci TEN-T:

- obszar dworca kolejowego Wrocław Główny,
- obszar Portu Lotniczego.

Dla pozostałych węzłów przyjęto następujący podział funkcjonalny:

- węzły aglomeracyjne, które są przeznaczone głównie dla mieszkańców aglomeracji codziennie przyjeżdżających do Wrocławia oraz dla mieszkańców osiedli znajdujących się w najbliższym zasięgu węzła. Usytuowane są one najbliżej wlotów do miasta oraz węzłów autostradowych oraz są wyposażone w parkingi Parkuj i Jedź;
- węzły międzyosiedlowe, które przeznaczone są głównie dla mieszkańców osiedli znajdujących się w najbliższym zasięgu, ale także mieszkańców aglomeracji z gmin bezpośrednio przylegających do granic miasta, którzy codziennie przyjeżdżają do Wrocławia. Znajdują się najczęściej na pętlach tramwajowych albo stacjach lub przystankach kolejowych;
- węzły wewnątrzmijskie pełnią funkcję węzłów przesiadkowych pomiędzy różnymi środkami transportu zbiorowego.

### **Układ tras rowerowych**

Podstawowy układ tras rowerowych w granicach Wrocławia został pokazany na poniższym schemacie.

Rysunek 15. Schemat podstawowego układu tras rowerowych Wrocławia.



Źródło: Opracowanie WMM.

Wyznaczony podstawowy układ tras rowerowych Wrocławia obejmuje wskazane w PZPWD: Odrzańską Drogę Rowerową oraz trasy rowerowe wynikające ze Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego (ZIT). W ramach podstawowego układu tras rowerowych ujęto tzw. Dolnośląską Cyklostradę, opisaną w koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim przyjętej Uchwałą Nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021. stanowiącą sieć tras międzynarodowych, krajowych i regionalnych. Dolnośląska Cyklostrada ujęta jest w zawartym dnia 7 września 2022r. Kontrakcie programowym dla Województwa Dolnośląskiego i stanowi tym samym inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Oprócz tego na schemacie ujęte zostały trasy miejskie. Wszystkie wskazane trasy są traktowane równorzędnie i mogą przebiegać przez różne strefy funkcjonalno-przestrzenne. Trasom nie nadano podziału wg funkcji, pozostawiając tą kwestię na etap opracowań szczegółowych, typu: koncepcja tras rowerowych lub inne dokumenty o charakterze operacyjnym. Wskazane trasy rowerowe mogą obejmować różne typy infrastruktury rowerowej: od wydzielonych dróg rowerowych, przez ciągi pieszo-rowerowe, aż po odcinki prowadzone w ramach ruchu ogólnego na obszarach o uspokojonym ruchu.

### ***Transport wodny***

Wrocław jest miastem, które odznacza się największym w Polsce oraz jednym z największych w Europie systemem dróg wodnych. Wykorzystywanie rzeki do celów komunikacyjnych, w tym komunikacji pasażerskiej rozpoczęło się już na przełomie XIX i XX wieku. System Wrocławskiego Węzła Wodnego obejmujący dolinę rzeki Odry wraz jej licznymi dopływami oraz rozgałęzieniami tworzy malowniczy układ korytarzy wodnych i wysp, zlokalizowanych w samym centrum miasta, wzdłuż historycznego układu Ostrowa Tumskiego oraz Starego Miasta, jak i w innych rejonach miasta. Modernizacja Wrocławskiego Węzła Wodnego, otworzyła na nowo możliwości swobodnej żeglugi na rzece Odrze. Obecnie przez miasto prowadzą trzy drogi wodne: północna, miejska i mieszczańska.

Drogi wodne stanowiące Wrocławski Węzeł Wodny są częścią Odrzańskiej Drogi Wodnej. Ich początek stanowi odcinek rzeki nazywany Górną Odrą Wrocławską, zlokalizowany w południowo-wschodniej części miasta. Jest to miejsce, gdzie rzeka Odra wpływa do Wrocławia w rejonie osiedli: Opatowice, Bartoszowice i Strachocin. W tym miejscu swój początek mają dwa szlaki wodne: północny i miejski. Ten pierwszy zwany również tranzytowym, biegnie w swoim początkowym odcinku - Kanałem Żeglugowym i posiada najwyższe parametry żeglugowe spośród wszystkich w/w szlaków wodnych i ma istotne znaczenie dla transportu towarów. Drugi szlak wodny – zwany miejskim, swój bieg rozpoczyna przez Kanał Opatowicki i jest głównie wykorzystywany w żegludze turystycznej i rekreacyjnej. Od głównego szlaku wodnego Odry, odchodzi tzw.

Miejski Szlak Żeglugowy, który prowadzi przez Przekop Szczytnicki. W kierunku centrum miasta i dalej w kierunku węzła śródmiejskiego można dopłynąć szlakiem mieszczańskim. Wszystkie drogi wodne spotykają się w rejonie osiedli Kleczków, Popowice, Różanka i Osobowice i łączą dalej w jedną drogę zwaną Dolną Odrą Wrocławską, która już w pojedynczym korycie prowadzi poza granicę miasta.

W dokumentach wyższego rzędu takich jak Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego oraz w Europejskim porozumieniu w sprawie głównych śródlądowych dróg wodnych o znaczeniu międzynarodowym (AGN) Wrocław jest wskazany jako miejsce usytuowania nowego portu rzeczno-jeziornego. W strukturze miasta jego lokalizacja jest możliwa w rejonie stopnia wodnego Wrocław Rędzin. W POG funkcjonalność rzeki Odry związana z transportem wodnym została zabezpieczona poprzez wyznaczenie takiej rezerwy jako strefy infrastrukturalnej SI i gospodarczej SP (o symbolach 181SI i 183SP), zlokalizowanej na Osobowicach w sąsiedztwie Autostradowej Obwodnicy Wrocławia. Jest to zgodne z założeniami kierunkowymi, gdzie Odra jako jedna z głównych rzek w kraju jest widziana jako istotny element systemu rzeczno-jeziornego, wpisującego się w procesy transformacji przyczyniające się do kształtowania zrównoważonej przestrzeni i możliwości efektywnego jej wykorzystania.

W granicach POG rzeka Odra została wyznaczona jako strefa zieleni i rekreacji SN oraz w północnym odcinku powyżej ewentualnej rezerwy pod port rzeczno-jeziorny i w południowym odcinku poniżej Wyspy Opatowickiej jako strefa otwarta SO. W każdej z tych stref w profilu podstawowym znajduje się teren komunikacji, w ramach którego na etapie sporządzania planu miejscowego możliwe będzie dopuszczenie terenu komunikacji wodnej.

### **Transport lotniczy**

Teren Portu Lotniczego Wrocław-Strachowice jest wojskowym terenem zamkniętym, w związku z powyższym – zgodnie z ustawą - wyłączony został z granic opracowania POG. Port Lotniczy pełni kluczową funkcję w systemie transportowym miasta i regionu, zapewniając połączenia krajowe i międzynarodowe. Szczególne znaczenie ma więc zapewnienie sprawnego dojazdu do lotniska, ze szczególnym uwzględnieniem transportu zbiorowego. Powiązania lotniska z siecią transportową regionu umożliwia ul. Graniczna wyprowadzająca ruch w kierunku węzła autostradowego „Wrocław Port Lotniczy” w ciągu Autostradowej Obwodnicy Wrocławia oraz wiążąca lotnisko z centrum miasta, a także ul. Brzezińskiego stanowiąca powiązanie lotniska z drogą krajową DK 94.

Plan ogólny uwzględnia powiązania drogowe, ale również potrzebę rozwoju obsługi lotniska sprawnym transportem zbiorowym. Wyznaczone zostało więc powiązanie kolejowe z lotniska z włączeniem do regionalnej i międzynarodowej

sieci kolejowej. Te elementy mają stanowić wsparcie funkcji lotniska jako istotnego elementu gospodarczego, biznesowego i turystycznego w skali regionalnej i międzynarodowej. Dzięki wyznaczonym rezerwom przestrzennym możliwe będzie rozwijanie Portu Lotniczego w sposób dostosowany do rosnącej liczby połączeń krajowych i międzynarodowych. Rezerwy te umożliwiają także tworzenie tras dojazdowych pełniących funkcję „bram do miasta”. Zapewnią one sprawne połączenie z centrum Wrocławia, a jednocześnie wzmocnią czytelność i atrakcyjność miasta dla podróżnych.

### 10.3. Infrastruktura techniczna

#### **Elektroenergetyka i ciepłownictwo**

Głównym wytwórcą energii elektrycznej na terenie miasta jest przedsiębiorstwo ZEW KOGENERACJA S.A. Energia elektryczna produkowana jest w źródłach kogeneracyjnych: EC Wrocław przy ul. Łowieckiej 24, EC Czechnica w Siechnicach przy ul. Fabrycznej 22 i EC Zawidawie przy ul. Bierutowskiej 67a.

Na terenie miasta funkcjonują 4 elektrownie wodnych: EW Wrocław I i EW Wrocław II na rz. Odrze, MEW Marszowice na rz. Bystrzycy i MEW na rz. Ślęzy, o łącznej mocy ok. 7MW.

Na obszarze Wrocławia zlokalizowana jest infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna, eksploatowana przez spółkę TAURON Dystrybucja S.A.: ok. 40 odcinków linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i niecałe 20 stacji elektroenergetycznych GPZ. Uzupełnieniem ww. sieci elektroenergetycznej są linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN), linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nN-0,4 kV), stacje elektroenergetyczne SN, infrastruktura teletechniczna (kable teletechniczne ziemne, kanalizacja teletechniczna, światłowody).

W trakcie realizacji znajdują się:

- linia kablowa 110 kV relacji: GPZ Walecznych (WWA) - GPZ Kurkowa (WKU),
- linia kablowa 110 kV relacji: GPZ Walecznych (WWA) - PZ Mennicza (MENW),
- linia kablowa 110 kV relacji: GPZ Wilcza (WRW) - GPZ Wieczysta (WWI),
- linia kablowa 110 kV relacji: PZ Mennicza (MENW) - GPZ Wieczysta (WWI).

Na obszarze objętym opracowaniem zaplanowano w przyszłości budowę:

1) nowych linii kablowych 110 kV relacji:

- GPZ Leśnica (WRL) - planowany GPZ Złotniki,
- planowany GPZ Muchobór Mały - planowany GPZ Żerniki,
- planowany GPZ Żerniki - planowany GPZ Złotniki,
- GPZ Psie Pole - planowany GPZ Psie Pole Przemysłowe - GPZ Swojec (SWO),

- GPZ Żelazna (WZE) - planowany GPZ Owsiana - GPZ Wieczysta (WWI),
- GPZ Swojec (SWO) - GPZ Wilcza (WRW).

2) stacji WN/SN:

- GPZ Żerniki wraz z siecią kablową SN umożliwiającą zasilenie in. osiedla „Nowe Żerniki WuWa 2”,
- GPZ Jagodno wraz z siecią kablową SN umożliwiającą zasilenie m.in. osiedli Jagodno i Wojszyce,
- GPZ Muchobór Mały wraz z siecią kablową SN umożliwiającą zasilenie planowanych osiedli,
- GPZ Ligota wraz z siecią kablową SN umożliwiającą zasilenie planowanych osiedli.

Na obszarze miasta nie występują ani nie przewiduje się nowych stacji i linii elektroenergetycznych krajowej sieci przesyłowej o napięciu 400 kV i 220kV.

### **Gazownictwo**

Na terenie miasta lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia będąca w eksploatacji Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział we Wrocławiu. W jej skład wchodzi:

1) gazociągi przesyłowe:

- Brzeg Opolski – Ołtaszyn, ciśnienie 4.0 MPa, średnica 350 mm,
- Szewce – Ołtaszyn, ciśnienie 6.3 MPa, średnica 300 mm,
- Wrocław - Obw. Południowa, ciśnienie 6.3 MPa, średnica 150/200 mm,
- Wrocław - Obw. Północna, ciśnienie 6.3 MPa, średnica 200 mm,
- zamknięcie Obw. Wrocławskiej, ciśnienie 6.3 MPa, średnica 350/300 mm,
- odg. W-w - Giełda Rolna, ciśnienie 6.3 MPa, średnica 100 mm,
- odg. W-w Hutmen - W-w Awicenny, ciśnienie 6.3 MPa, średnica 200 mm,
- odg\_ W-w Hutmen, ciśnienie 6.3 MPa, średnica 150 mm,
- odg. W-w Awicenny, ciśnienie 6.3 MPa, średnica 80 mm,
- odg. W-w Leśnica, ciśnienie 6.3 MPa, średnica 100 mm,
- odg. W-w Cholewkarska, ciśnienie 8.4 MPa, średnica 400 mm,
- odg. W-w Mirków, Term Hydrat, ciśnienie 6.3 MPa, średnica 200 mm,
- odg. W-w Zgorzelisko, ciśnienie 6.3 MPa, średnica 200/150 mm,
- Taczalin - Gałów- Kiełczów, ciśnienie 8.4 MPa, średnica 500 mm;

2) stacje gazowe redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia: Karmelkowa, DCHR-S (Giełda Rolna), Awicenny, BD Sp. z o.o., Hutmen, Serowska, Cholewkarska, Bierutowska (Mirków), Bierutowska (Term-Hydrat), Dłutowa (Zgorzelisko 1), Dłutowa (Zgorzelisko 2), Ołtaszyn kier. Miasto.

Ponadto na terenie miasta znajdują się także: gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia, dystrybucyjna sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia oraz stacje redukcyjno-pomiarowe II-go stopnia, których operatorem jest Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy we Wrocławiu.

### **System wodno-kanalizacyjny**

System zaopatrzenia w wodę składa się z ujęć wody (pompownie wody powierzchniowej, pompownie wody infiltracyjnej, tereny wodonośne), trzech zakładów produkcji wody (ZPW), stacji uzdatniania wody oraz obiektów sieciowych. ZPW Na Grobli zaopatruje głównie mieszkańców centrum i północno-wschodniej części Wrocławia, a ZPW Mokry Dwór mieszkańców południowo-wschodniej, południowej i częściowo zachodniej części Wrocławia. W ramach działań na rzecz dywersyfikacji źródeł wody nowy zakład produkcji wody ZPW Bystrzyca na terenie osiedla Jerzmanowo, korzystać będzie z zasobów wód podziemnych zlokalizowanych w zbiorniku wód podziemnych Bogdaszowice.

System kanalizacyjny Wrocławia składa się z sieci kanalizacyjnej, przepompowni ścieków, Wrocławskiej Oczyszczalni Ścieków Janówek (WOŚ Janówek). Ścieki doprowadzane są do oczyszczalni systemem sieci rozdzielczych i ogólnospławnych (w tym kolektorów: Odra, Ślęza, Bystrzyca, Kolektor Południowy, Kolektor Północny) oraz przepompowni. Planowane jest rozbudowanie WOŚ Janówek. Miejski system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi tworzą znajdujące się na terenie miasta: sieć kanalizacji deszczowej i drenażowej oraz sieć kanalizacji ogólnospławnej wraz z urządzeniami, pompownie wód deszczowych i drenażowych, pompownie ścieków ogólnospławnych, urządzenia do retencjonowania i infiltracji wód opadowych, i inne urządzenia małej retencji oraz systemy gospodarowania wodami opadowymi.

### **Gospodarowanie odpadami**

W mieście znajdują się m.in. następujące obiekty związane z gospodarką odpadami – czynne obiekty i instalacje związane ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, którymi są:

- stacja przeładunkowa odpadów wraz z sortownią odpadów komunalnych i linią do produkcji paliw alternatywnych przy ul. Szczecińskiej, oraz dwie stacje przeładunkowe przy ul. Jerzmanowskiej,
- kompostownia odpadów zielonych przy ul. Janowskiej,
- instalacje do przetwarzania odpadów budowlanych przy ulicach: Jerzmanowskiej, Wiaduktowej i Wagonowej,
- 2 Punkty Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) przy ulicach: Janowskiej oraz Kazimierza Michalczyka,

- składowisko odpadów ściekowych przy ul. Janowskiej,
- inne obiekty związane ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, prowadzone przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów.

Tereny byłych miejsc gromadzenia odpadów znajdują się przy ulicach: Ceglanej, Macieja Przybyły, Koziej, Bardzkiej, Gazowej oraz Kwidzyńskiej.

Większość odpadów komunalnych jest przekazywana do instalacji zlokalizowanych poza miastem, m.in. w instalacjach Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK) regionu w Rudnej Wielkiej, Jaroszowie, Krynicznie.

W przewozie odpadów, podlegającym regulacji prawnej i realizowanym przez pojazdy specjalistyczne, wykorzystywane są stacje przeładunkowe przy ul. Szczecińskiej i ul. Jerzmanowskiej. W związku z lokalizacją instalacji do przetwarzania odpadów poza miastem, notuje się wzrost zainteresowania dwustopniowym transportem odpadów, wykorzystującym stacje przeładunkowe. Ze względu na brak odpowiednich urządzeń, odpady medyczne i weterynaryjne są unieszkodliwiane poza miastem.

W planie ogólnym zostało uwzględnione rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej. Tereny infrastruktury technicznej o powierzchni powyżej 5000 m<sup>2</sup> i najbardziej znaczące w skali miasta, np. Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja S.A., Wrocławska Oczyszczalnia Ścieków „Janówek”, elektrownie wodne, Zakład Uzdadniania Wody, itp. zostały włączone do stref infrastrukturalnych SI. Plan ogólny, ze względu na ściśle określony zakres ustalony w ustawie i rozporządzeniu, nie odnosi się do liniowych elementów infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawodawstwem tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie przekraczającej 5000 m<sup>2</sup> mogą być realizowane w ramach każdej ze stref planistycznych. Natomiast ograniczenia wynikające z pasów kontrolowanych czy stref ochronnych danej sieci, szczegółowo są analizowane na etapie sporządzania planów miejscowych, w których przyjmuje się odpowiednie rozwiązania projektowe i wprowadza stosowne zapisy w uchwale. Poza strefami infrastrukturalną SI i gospodarczą SP, w ramach których możliwa jest realizacja odnawialnych źródeł energii (OZE), plan ustala strefy otwarte o podtypie SO\_1, SO\_3 i SO\_4, w których w profilu dodatkowym dopuszczone są odpowiednio tereny elektrowni wiatrowej, słonecznej, geotermalnej i wodnej. Tereny elektrowni słonecznej dopuszczone są natomiast dodatkowo w ramach stref usługowej SU i handlu wielkopowierzchniowego SH.

## 11. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Ze względu na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, Województwo Dolnośląskie nie złożyło rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz nie wskazało krajobrazów priorytetowych.

Niemniej jednak prace merytoryczne nad sporządzeniem audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego się rozpoczęły i obecnie znajdują się na etapie po konsultacjach społecznych. Podstawą do rozpoczęcia prac nad dokumentem jest Uchwała nr 1077/VI/19 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania projektu audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego. Na podstawie niniejszej uchwały, projekt Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego sporządza Instytut Rozwoju Terytorialnego, samorządowa jednostka organizacyjna Województwa Dolnośląskiego. Dla Wrocławia w niniejszym projekcie wyznaczono 4 wielkomiejskie krajobrazy priorytetowe:

- 02-318.52-60 - WROCŁAW - STARE MIASTO - Ochrona układu przestrzennego i zabudowy, ochrona widoków i panoram zwłaszcza z nadbrzeży rzeki Odry;
- 02-318.52-62 - HALA STULECIA WE WROCŁAWIU I OKOLICE - Ochrona zabytkowych obiektów i zieleni urządzonej, dalsze sukcesywne prace rewaloryzacyjne;
- 02-318.52-63 - PORT MIEJSKI WE WROCŁAWIU - Wyeksponowanie w krajobrazie i obszarów przyległych historycznej zabudowy portowej i przemysłowej, zachowanie odpowiednich proporcji między terenami otwartymi a zabudowanymi na obszarach przeznaczonych pod nowe inwestycje mieszkaniowe, kształtowanie wnętrza krajobrazowego rzeki Odry z udostępnieniem terenu wzdłuż nadbrzeży w formie bulwarów;
- 02-318.53-77 - DWORZEC WROCŁAW GŁÓWNY - Ochrona układu przestrzennego i zabudowy, podniesienie rangi ul. Małachowskiego, uzupełnienia zieleni wysokiej i niskiej, podniesienie jakości przestrzeni we wnętrzach kwartałów zabudowy przyległych do ulic Piłsudskiego i Małachowskiego.

Na obszarze krajobrazu priorytetowego Wrocław-Stare Miasto zaplanowano strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną SW, strefy usługowe SU oraz strefy zieleni i rekreacji SN, uzupełnione o niezbędne strefy komunikacyjne SK i infrastrukturalne SI.

Na obszarze krajobrazu priorytetowego Hala Stulecia we Wrocławiu i okolice ustalono głównie strefy zieleni i rekreacji SN (o profilach SN\_1, SN\_2 i SN\_3), strefy usługowe SU oraz sporadycznie występujące tu strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW. Całość uzupełniają niezbędne strefy komunikacyjne SK i infrastrukturalne SI.

Na obszarze krajobrazu priorytetowego Port Miejski we Wrocławiu zaplanowano głównie strefy zieleni i rekreacji SN i strefy infrastrukturalne SI, strefy usługowe SU i strefy gospodarcze SP oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW uzupełnione strefami komunikacyjnymi SK.

Na obszarze krajobrazu priorytetowego Dworzec Główny ustalono strefy komunikacyjne SK\_1 z rozszerzonym profilem dodatkowym i SK\_2, strefy usługowe SU oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW.

## 12. Opracowanie ekofizjograficzne

Wskazania do sporządzenia Planu Ogólnego Miasta Wrocławia sformułowane w „Opracowaniu ekofizjograficznym na potrzeby Planu Ogólnego Miasta Wrocławia”, WKE, Wrocław 2024:

- Na terenie miasta nie występują większe bariery dla rozwoju osadnictwa. Obszary pozadolinne, gdzie w głównej mierze skupia się osadnictwo, zbudowane są przeważnie z gruntów spoistych, które tworzą podłoże sprzyjające posadawianiu obiektów inżynierskich.
- Zdecydowanie niekorzystne warunki dla wprowadzania zainwestowania, a w szczególności zabudowy mieszkaniowej, panują we wnętrzach dolin rzecznych. Panuje tam panuje topoklimat o charakterze inwersyjnym, cechujący się obniżoną temperaturą, podwyższoną wilgotnością oraz dużą częstotliwością występowania mgieł. Ponadto są to tereny zagrożone powodzią. Nie zaleca się również sytuować zabudowy na obszarach o płytko zalegającym zwierciadle wody gruntowych.
- Poza dolinami rzek i terenami leśnymi występują korzystne warunki klimatu lokalnego, dogodne dla zamieszkiwania.
- O walorach przyrodniczych miasta decydują przede wszystkim doliny rzeczne wraz z roślinnością brzegową i formacjami łąkowymi porastającymi terasy oraz tereny lasów, które należy chronić przed nadmierną antropopresją. Należy zachować inne założenia zieleni (w szczególności tereny zieleni urządzonej, ogrody działkowe, tereny otwarte użytków rolnych) i wody powierzchniowe, a także dziką zieleń - zadrzewienia śródpolne, nawodne, miedze. Tereny te tworzą lokalny system powiązań przyrodniczych umożliwiając migrację gatunków i genów, a także dający schronienie dla zwierząt. Przewidziane zagospodarowanie powinno zagwarantować utrzymanie właściwego stanu siedlisk, które występują na terenie miasta. Konieczne jest zachowanie zróżnicowania biotycznego środowiska oraz istniejących połączeń przyrodniczych.
- Sposób zagospodarowania dolin rzecznych determinuje położenie w obrębie obszarów chronionych. Znajdują się tu cenne siedliska przyrodnicze, występują tu również chronione gatunki roślin i zwierząt. Doliną Odry

przebiega korytarz ekologiczny o randze ponadregionalnej. Tereny te należy chronić przed niekorzystnym wpływem człowieka.

- Wszystkie tereny zalewowe powinny być przeznaczone pod trwałe użytki zielone, natomiast tereny rolne o słabych glebach (V i VI klasa bonitacyjna) nadają się pod zalesienia. Ponieważ gleb o słabych klasach w granicach miasta jest stosunkowo niewiele, wskazane jest aby przeznaczyć pod zalesienie także tereny o dobrych glebach w wybranych rejonach miasta, tak by możliwe było ukształtowanie spójnego systemu przyrodniczego.
- Niekorzystne jest sytuowanie zabudowy w bezpośredniej bliskości lasów. Strefa ekotonowa pomiędzy lasem a ekosystemem terenów otwartych cechuje się wyższym poziomem zróżnicowania biologicznego. Oprócz gatunków związanych z sąsiadującymi środowiskami mogą tu występować gatunki żyjące wyłącznie w warunkach panujących w takiej strefie styku, dlatego strefy przejściowe są bogatsze w gatunki niż sąsiadujące z nim środowiska. Planowane zainwestowanie należy zatem odsunąć od terenów leśnych na odległość co najmniej kilkudziesięciu metrów.
- Popiera się zwiększanie ilości terenów zieleni na terenie miasta. W szczególności powinno się dążyć do wprowadzania nowych założeń zieleni urządzonej na nowych osiedlach. Konieczne jest również uzupełnianie zieleni w miejscach ich niedoboru.
- Zaleca się ochronę drzew polegającą na dążeniu do zachowania jak największej liczby drzew oraz zachowania zieleni przyulicznej, w szczególności na obszarach zabudowanych i przeznaczonych do zainwestowania.
- Należy dążyć do dalszego rozwoju systemów błękitno-zielonej infrastruktury, która ma szczególne znaczenie dla utrzymania warunków retencji i wywiera korzystny wpływ na poprawę warunków klimatu.
- Wprowadzanie zabudowy powinno opierać się na uzupełnianiu układu osadniczego, wzdłuż istniejących układów drogowych. Nie powinno dopuszczać się do rozpraszania zabudowy i niekontrolowanego zagospodarowania terenów rolniczych na obrzeżach miasta.
- W przyszłym zagospodarowaniu należy unikać wprowadzania funkcji mogących pogorszyć jakość środowiska przyrodniczego, a także środowiska życia mieszkańców Wrocławia. Nie należy wprowadzać działalności i obiektów uciążliwych, w szczególności generujących hałas w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub innych terenów podlegających ochronie przed hałasem.
- Do kategorii terenów chronionych przed hałasem zalicza się tereny mieszkaniowe, szpitale, szkół i przedszkoli, a także tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Funkcje takie należy sytuować z dala od źródeł hałasu, do których należą drogi o wysokim natężeniu ruchu, linie kolejowe, zakłady przemysłowe generujące hałas, lotnisko.

- Korzystnym rozwiązaniem ograniczającym negatywny wpływ hałasu jest sytuowanie funkcji nie wymagającej ochrony pomiędzy emitery hałasu a obszary wrażliwe. Tereny takie (np. zabudowa usługowa) tworzą barierę dla rozprzestrzeniającego się hałasu. Na styku obiektów generujących hałas z zabudową chronioną przed hałasem należy wprowadzać zieleń izolacyjną.
- Wrocław posiada dobrze rozwiniętą sieć kanalizacji sanitarnej. Wskazanie jest podłączenie wszystkich terenów osadniczych do systemu kanalizacyjnego. Ma to znaczenie dla poprawy jakości wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasobów głównych zbiorników wód podziemnych.
- W celu ograniczenia szkodliwej emisji gazów i pyłów do atmosfery zaleca się stosowanie proekologicznych mediów grzewczych, w tym upowszechnianie odnawialnych źródeł energii. Korzystnym rozwiązaniem jest rozwój zcentralizowanej sieci ciepłowniczej.
- Sposób zagospodarowania miasta powinien uwzględniać jej walory krajobrazowe. Dotyczy to zarówno krajobrazu kulturowego, jak i przyrodniczego. Należy rozważyć wprowadzanie zagospodarowania w miejsca o zróżnicowanym krajobrazie, w szczególności na obszarach chronionych. Należy objąć ochroną konserwatorską zabytki architektoniczne, historyczny układ urbanistyczny miasta, miejsca pamięci i inne tego typu objekty.

Wnioski z opracowania ekofizjograficznego stały się podstawą do wyznaczenia w projekcie planu ogólnego stref zielonych: otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN), pełniących przede wszystkim funkcje przyrodnicze, oraz stref cmentarzy (SC). Strefy te objęły odpowiednio 27% (SO), 19% (SN) i 1% (SC), co łącznie stanowi 47% obszaru objętego planem ogólnym miasta Wrocławia.

Dokonano również podziałów stref otwartych, tak aby mogły pokazywać zasięgi Obszarów Natura 2000 i użytków ekologicznych.

W zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach zielonych ustalono:

- dla SC – ustawowe 30%,
- dla SO\_1 i SO\_3 – 70%,
- dla SO\_2 i SO\_5 – 80%,
- dla SO\_4 – brak wskaźnika,
- dla SN\_1 i SN\_2 – 50%,
- dla SN\_3 i SN\_4 – 80%,
- dla SN\_5 – 50%,

Dodatkowo dla wydzielonych stref wskaźnikowych w SW i SU - 60% (z wyjątkiem placów np. Rynek, plac Solny - 30% + dwa wydzielone zbiorniki przy Raławickiej i Granicznej - 80%).

Ważnym postulatem opracowania ekofizjograficznego, który został uwzględniony w POG, jest zachowanie ogrodów działkowych. Ogrody działkowe zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie podstref SN\_3.

W ramach wszystkich stref SO nie dopuszczono biogazowni, co znaczy, że są one możliwe do lokalizowania wyłącznie w strefie produkcyjnej (SP), infrastrukturalnej (SI\_1) oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ. Wyznaczono natomiast 3 podtypy stref otwartych, w których w profilach dodatkowych dopuszczono wybrane formy OZE:

- teren elektrowni wiatrowej wyłącznie w SO\_1,
- teren elektrowni słonecznej i teren elektrowni geotermalnej w SO\_1 i SO\_3,
- teren elektrowni wodnej w SO\_1, SO\_3 i SO\_4.

### 13. Część graficzna uzasadnienia

Rysunek 1. Prezentacja graficzna w skali 1:10 000

Rysunek 2. Uwarunkowania środowiskowe w skali 1:25 000

Rysunek 3. Uwarunkowania komunikacyjno-infrastrukturalne w skali 1:25 000

Rysunek 4. Uwarunkowania kulturowe w skali 1:25 000