

PROTOKÓŁ

Z CZYNNOŚCI PRZEPROWADZONYCH W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC TOPOLOWEJ, CEDROWEJ, WILEŃSKIEJ, WĘGIERSKIEJ, CENTRALNEJ ORAZ LINII KOLEJOWEJ WE WROCŁAWIU

FORMA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH - SPOTKANIE OTWARTE

Informacje o spotkaniu otwartym:

Spotkanie otwarte do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Topolowej, Cedrowej, Wileńskiej, Węgierskiej, Centralnej oraz linii kolejowej we Wrocławiu odbyło się w dniu 7 kwietnia 2026 r. o godz. 16.00. Konsultacje społeczne w formie spotkania otwartego przeprowadzono za pomocą środków porozumiewania się na odległość po godzinach pracy.

Link do spotkania otwartego oraz instrukcja dotycząca możliwości i zasad udziału w spotkaniu otwartym dostępne były na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Wrocławia (BIP) pod adresem:

<https://bip.um.wroc.pl/artykuly/133/wylozenia-konsultacje-spoleczne>

Protokół z przeprowadzenia spotkania otwartego jest elementem raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych, opracowywanego przed przedstawieniem radzie gminy projektu planu miejscowego.

Podstawa prawna protokołu: art. 8i ust. 7, w związku z art. 8i ust. 1 pkt 2 i ust. 2 oraz art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Przebieg spotkania otwartego:

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego Przemysław Matyja otworzył spotkanie i przedstawił jego przebieg.

Następnie Pan Łukasz Szachno, zapewniając wsparcie technicznie poinformował o zasadach przeprowadzenia spotkania otwartego i możliwościach udziału za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Uczestników poinformowano o nagrywaniu spotkania wyłącznie w celu sporządzenia protokołu oraz o zasadach składania uwag do projektu planu miejscowego w trakcie spotkania oraz po jego zakończeniu oraz o możliwości wypełnienia geoankiety.

Główna projektantka planu Pani Małgorzata Żochowska omówiła cel projektu planu, zaprezentowała ogólne założenia i rozwiązania przyjęte w ustaleniach projektu. Dodatkowo podała terminy dotyczące trwania konsultacji społecznych, składania uwag oraz możliwości wypełnienia geoankiety.

I. Głos na spotkaniu zabrali:

1) [REDACTED]

Poruszone zagadnienia:

- zadano pytanie w jakiej odległości od granicy działki zlokalizowanej na terenie 1MNW przy ul. Laotańskiej planowane jest zagospodarowanie parku, czy będzie to bezpośrednio przy płocie, gdyż zależy mu, aby ławki nie były postawione przy nim;
- zawnioskowano o powstanie drogi na terenie 1U-ZP przy granicy z działką na terenie 1MNW, aby mieć dostęp do terenu z tyłu domu, gdyż z powodu powstania bloków nie ma dostępu do działki z drugiej strony;
- wyrażono dezaprobatę wobec braku możliwości budowy na swojej działce budynku mieszkalnego w ogrodzie z tyłu istniejącego, gdzie obok dostano pozwolenie na budowę sześciu budynków 4-pietrowych bezpośrednio przy zabudowaniach jednorodzinnych, co jest dla niego dziwne;
- zadano pytanie w jakiej formie można złożyć uwagę i do kiedy;
- zadano pytanie czy działka i budynek są objęte ochroną Konserwatora Zabytków;
- poproszono o wyjaśnienie co oznacza ochrona konserwatorska, czy w przypadku sprzedaży działki z budynkiem potrzebna będzie prośba o pozwolenie Konserwatora;
- zadano pytanie co oznacza linia kreskowana; co oznacza wydzielenie wewnętrzne, czy gdyby budować budynek po stronie (A) to będzie mieć on inne parametry niż po stronie 1MNW;
- stwierdzono, że nie zdawał sobie wcześniej sprawy z tego, że jeśli chciałby rozebrać swój budynek to musi mieć zgodę konserwatora zabytków na to;
- pytanie czy postulat Konserwatora Zabytków o objęcie ochroną prywatnego domu może być bez zgody właściciela, bo w żadnym stopniu nie zostali poinformowani o tym; jeśli cokolwiek chcą robić na prywatnej działce to teraz wszystko muszą konsultować z Konserwatorem Zabytków.

2) [REDACTED]

Poruszone zagadnienia: [na czacie]

- zadano pytania: jakie usługi będą od strony Laotańskiej/Warszawskiej – czy chodzi o sklepy typu Żabka czy tylko stricte sportowe (boisko do siatkówki itp.); czy obecna zieleń zostanie zachowana (drzewa);
- zadano pytanie czy znany jest termin remontu odcinka ul. Wiaduktowej;
- pytanie o szansę na przeprowadzenie z ZZM konsultacji społecznych w sprawie parku już po ustaleniu planu i przed realizacją parku kieszonkowego (najlepiej w terenie).

3) [REDACTED]

Poruszone zagadnienia: [na czacie]

- w nawiązaniu do pytania [REDACTED] zapytano czy wiadomo już na dzień dzisiejszy jakie usługi sportowe znajdują się w parku tj. np. siłownia zewnętrzna, miejsce do kalisteniki.

4) [REDACTED]

Poruszone zagadnienia:

- pytanie dotyczące działki nr 5 u zbiegu ulic Laotańskiej i Warszawskiej, która jest niepodzielona i ma niecałe 3000 m²; jest jednym z 3 inwestorów, którzy chcieliby na tym terenie wybudować domki jednorodzinne w konfiguracji 3 osoby i czy jest możliwość podziału tej działki nie na 2, lecz 3 działki po mniej więcej 1000 m² na działkę; miasto Wrocław sprzedaje dużo działek, w tym na Brochowie, i mają ok. 620-630 m²; te mają po 1500 i jako potencjalni inwestorzy chcieliby mieć te działki po ok. 1000 m² na osobę – zapytano czy taki podział byłby możliwy;
- stwierdzono, że Laotańska jest na tym odcinku nieco poszerzona i tak naprawdę dostęp jest też od ul. Warszawskiej, która jest dużą, szeroką ulicą; poinformowano, iż rozważają też podział na 4, czyli podwójny bliźniak i wtedy ten teren będzie jeszcze bardziej skażony budową niż przy podziale na trzy odrębne działki – 2-lokalowe budynki też spowodują większy przepływ samochodów przez ul. Laotańską;
- poinformowano, że jeśli Urząd znajdzie jakąkolwiek formę przyrzeczenia, że dany teren będzie wykorzystany jako 3 niezależne budynki jednorodzinne, to jako inwestorzy, którzy są gotowi na rozpoczęcie budowy w tym rejonie, są w stanie podpisać taki dokument, choć wydaje się, że jest to ciężkie prawnie.

5)

Poruszone zagadnienia: [na czacie]

- poinformowano o złożeniu dziś formalnej uwagi pisemnej do planu na działkę nr 51/12 przy ul. Centralnej z prośbą o zmianę minimalnej wielkości działki z 1000m² na 600m², ponieważ 1000m² uniemożliwia zabudowanie działki, co planowano zrobić; poproszono o uwzględnienie uwagi, ponieważ dom wpisywałby się w historyczny układ zabudowy; zapytano, czy jest szansa na zmianę parametru;
- pytanie dotyczące drogi między 2MN-U a 2MNW-U czy będzie zabudowana, jest oznaczona na planie; jeśli zostałyby tam zbudowana droga to niestety przychodziłaby dosłownie pod ich oknami.

6)

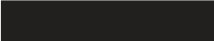
Poruszone zagadnienia:

- pytanie o teren 1U-ZP przedzielony korytarzem – czy to, co znajduje się na północnym-zachodzie, czyli nad korytarzem pieszo-rowerowym po lewej stronie, mogłoby być oznaczone terenem 1ZP, czyli zielenią parkową, a nie terenem usługowo-zielonym;
- pytanie czy w ramach uchwalonego planu 711 to co ma się znaleźć na tym terenie to tylko usługi;
- zadano pytanie czy w ramach planu 711 przewidziany jest remont ul. Wiaduktowej; wie, że to co ma być docelowo teraz zrobione to remont od ul. Centralnej do mniej więcej terenu oznaczonego 3MW, natomiast to co jest dalej ma nie być remontowane, droga jest objęta ochroną konserwatora zabytków, więc musi pozostać w takiej formie i kształcie w jakim jest teraz; czy plan 711 zakłada, remont ul. Wiaduktową od strony ul. Mościckiego;
- w odpowiedzi na pytanie innego uczestnika spotkania objaśnił, że kreskowana linia jest wyjaśniona na planie i oznacza granicę obszaru rehabilitacji istniejącej

zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń;

- w odpowiedzi na pytanie innego uczestnika wyjaśnił, że to, co jest po prawej stronie i ma literkę (A), ma w środku niebieską linię z kropkami co oznacza, że jest to obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków i to co jest (A) jest objęte ochroną konserwatorską, a co jest po lewej stronie takich obwarowań nie ma i pewnie jest to rozgraniczenie;
- pytanie dotyczące 1U-ZP – czy ma rację, że linia zabudowy rozgranicza budynki, które mogą powstać na tym terenie, natomiast place zabaw, skateparki czy inne rzeczy nie wymagają tej linii zabudowy;
- wyjaśniono, że nie ma nic przeciwko skateparkom, tylko jak widzi teren nazwany w planie jako usługi i zieleń parkowa, to wie, że to zostawia furtkę komuś, kto potem będzie tam cokolwiek robił do tego, żeby z tego skorzystać;
- pytanie dotyczące ul. Laotańskiej, na odcinku, gdzie łączy ul. Wiaduktową z 3KDD, gdzie jest ul. Warszawska, opisaną na planie jako 2KP – czy to jest komunikacja piesza, czy umożliwia dojazd do działek na terenie 1MNW.

7)



Poruszone zagadnienia: [na czacie]

- zadano pytanie czy na terenie „flagi Nepalu” planowany jest zbiornik wodny, który gromadziłby nadmiar wód opadowych.

8)



Poruszone zagadnienia: [na czacie]

- stwierdzono, że budynek na terenie 1MNW to prywatny dom, dlaczego jest niby jako zabytek; prywatnie kupiony, nikt nie ma tu nic do negocjacji oprócz właściciela.

9) **Pan Przemysław Matyja, Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego**

Odpowiedzi na poruszone zagadnienia:

- wyrażono zrozumienie dla zdziwienia zabierającego głos wobec braku możliwości budowy budynku mieszkalnego na terenie 1MNW, wyjaśniając, że pewne rzeczy mają bardzo złożony kontekst – tutaj kontekst konserwatorski na styku z ul. Laotańską i dalej na południowy-wschód, który należy przemnożyć przez charakter bardzo wąskiej drogi;
- w odniesieniu do wniosku o powstanie drogi przyłączonej do działki na terenie 1MNW kosztem terenu 1U-ZP wyjaśniono, że jest to wybitnie trudne; jedyne co można dzisiaj zaproponować to złożenie uwagi w procedurze konsultacji; uwagi na pewno się pojawią i wszystkie będą analizowane czy jest przestrzeń by te trudne, złożone aspekty pogodzić ze sobą; poinformowano;
- wyjaśniono, że nie można wybudować budynku na terenie 1MNW nie dlatego, że z tyłu wydano pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego, ale dlatego, że nieruchomość jest obsługiwana z wąskiej ul. Laotańskiej a poszerzenie ulicy na gruntach prywatnych nie jest proste; poza tym ta zabudowa oraz poniżej Laotańskiej ma dla Konserwatora historyczny charakter i należy ją chronić; problem jest więc od południa, a nie północy;

- mając na uwadze pytanie dotyczące złożenia uwagi poinformowano, że teraz jest moment na składanie formalnych uwag, ale nie w ramach tego spotkania, lecz w ramach całego procesu konsultacji na formularzu dostępnym na stronach internetowych, na geoportalu, opisując szczegółowo całe zamierzenie; dzisiaj nie można zagwarantować, jak zostanie ona rozstrzygnięta, ale na pewno mocno będziemy się tym wszystkim kwestiom przyglądać;
- w odniesieniu do zapytań o zagospodarowanie przyszłego parku wyjaśniono, że intencją dla dwóch terenów: 1ZP i 1U-ZP, było stworzenie terenu publicznej zieleni wzbogaconej o niewielki obiekt o charakterze wspomagającym zieleni, charakterze rekreacyjnym; choć w planie tereny te różnią się kolorystycznie, to intencjonalnie mają się ze sobą w sposób naturalny przenikać, a obiekt który mógłby tutaj powstać miałby wspierać funkcję parkową, rekreacyjną;
- odnosząc się do wypowiedzi w sprawie budowy trzech budynków na działce u zbiegu ulic Laotańskiej i Warszawskiej stwierdzono, że jeśli zostanie złożona uwaga, przeprowadzony zostanie proces analityczny, zostaną wprowadzone zmiany i uda się je uzgodnić z Konserwatorem Zabytków to na koniec i tak istnieje niebezpieczeństwo, że robiąc trzecie pole zabudowy mogą w tym miejscu powstać nie tylko trzy wolnostojące budynki, ale także trzy budynki 2-lokalowe, a więc sześć lokali; w sytuacji jaką mamy w tej chwili mogą powstać dwa budynki wolnostojące lub dwa budynki 2-lokalowe, czyli cztery lokale mieszkalne; zawsze jest pewnego rodzaju dylemat jak naprawdę plan zostanie skonstruowany, czy zgodnie z intencją, że są to obiekty wolnostojące i w ramach każdego z nich jest jeden lokal czy też nie; gdybyśmy mieli 100% pewność, że będą to obiekty pojedyncze to pewnie można próbować szukać rozwiązania z trzecim obiektem, jednak nigdy nie mamy takiej pewności i ta obawa gdzieś zawsze istnieje; nie zmienia to faktu, że tak jak w poprzednich przypadkach tylko złożenie uwagi jest tym momentem, w którym można uruchomić proces szerszej dyskusji o rejonie ul. Laotańskiej, bo jak widać jest teraz najbardziej reprezentowany przez uczestników spotkania, więc na pewno trzeba będzie zmierzyć się projektowo z tym tematem; prawnie nie ma formuły przyrzeczenia jak będzie wykorzystany teren po uchwaleniu planu – nie mamy prawa oczekiwać czegoś takiego; plan miejscowy, wchodząc w życie jest prawem powszechnie obowiązującym; jest to prawo miejscowe i można z niego skorzystać na zasadach ogólnych związanych z pozostałymi ustawami, z którymi musi być zgodny później projekt budowlany, więc trudno byłoby oczekiwać takich zobowiązań; mój komentarz proszę traktować w kategoriach tego z czym się mierzymy i jakie dylematy musimy rozstrzygać; jeśli faktycznie powstałby tylko jeden obiekt dodatkowo, to trudno jest żyć w głębokim przekonaniu, że fizycznie jeden lokal więcej doprowadziłby do dramatu komunikacyjnego na Laotańskiej; pewnie trudno jest pogodzić się z tak postawioną sprawą, ale formalnie mógłby to być jeden lokal, ale gdybyście Państwo zdecydowali się sprzedać to ktoś inny mógłby wybudować nie trzy, a sześć lokali; przyjęto za dobrą monetę deklarację zabierającego głos, zapewniając, że na pewno w jakimś sensie będziemy się temu przyglądać;
- w rozwinięciu wypowiedzi Pani Anny Smolińskiej dotyczącej zmiany minimalnej wielkości działki przy ul. Centralnej zaapelowano o składanie uwag, aby zbudować pewną bazę szerszego kontekstu oczekiwań; analiza może wpłynąć na kształt planu, choć nie wszystko oczywiście może być w naszych rękach – nawet jeśli część z tych uwag uda się uwzględnić, to bardzo prawdopodobne, że trzeba będzie udać się o uzgodnienie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora

- Zabytków, od którego będzie bardzo dużo zależało, czy będzie podzielał naszą wrażliwość co do uwzględnienia uwag; dopiero złożenie uwag buduje przestrzeń, aby wiedzieć, jaka jest skala oczekiwań, dlatego podziękowano za złożenie uwagi;
- w odniesieniu do pytania o teren 1U-ZP przedzielony korytarzem wskazano, by traktować czasem rysunek planu nie tylko jako przesądzenie o trwałym, twardym zagospodarowaniu, ale raczej jako pewnego rodzaju dopełnienie funkcjonalne terenów, z którymi sąsiaduje; geometria była nieszczęśliwa z punktu widzenia działki ewidencyjnej jaką mamy tutaj do dyspozycji, trochę nazywanej flagą Nepalu ze względu na specyficzny kształt; cały ten pas w paski powyżej ciągu i tak funkcjonalnie ze względu na ilość ochrony drzew i brak linii zabudowy de facto będzie zielony, ale z punktu widzenia czysto techniki rysunku planistycznego uznano, że w sposób bardziej naturalny można strefować te tereny bez szkody dla docelowego zagospodarowania;
 - odnosząc się do kwestii poza granicami tego planu i terminu remontu odcinka ul. Wiaduktowej wyjaśniono, że nie można pomóc w procesach około drogowo-remontowych i realizacyjnych; są to kwestie, które wykraczają poza Wydział Planowania Przestrzennego; Departament Infrastruktury i Transportu jest miejscem, gdzie ewentualnie można szukać odpowiedzi lub w ZDiUM-ie, który jest z Departamentem bezpośrednio powiązany; na tym etapie dyskusji czy spotkań nad planami miejscowymi poszukiwane są decyzje co do, których pas terenu może być docelowo drogą czy jakimś powiązaniem komunikacyjnym; procesy już budowlane i remontowe to zupełnie inny etap i niestety nie jesteśmy w stanie tego wszystkiego wiedzieć;
 - wyjaśniono, że kreski na terenie 1MNW to granica wydzielenia wewnętrznego – do tego miejsca sięga obszar wyznaczony literką (A);
 - wyrażono zrozumienie dla intencji zabierającego głos w sprawie skateparku oraz uspokoiono, że skala ochrony drzew wprowadzonych na tym obszarze przesądza, że nawet jeśli nie byłyby to budynki i budowle na tym obszarze przekryte dachem, a innego rodzaju budowle sportowe, to mimo wszystko nie jest to idealne miejsce, aby wkomponować tu skatepark; oczywiście nie można tu tego zagwarantować;
 - odnośnie pytania o teren 2KP poinformowano, że ze względu na bardzo mocno zastany charakter powiązania, nie chcąc powiększać ul. Laotańskiej do obecnych standardów obsługi komunikacyjnej kosztem działek prywatnych, zdecydowano by zrobić ją w formie ciągu pieszego z możliwością dojazdu dla istniejącej zabudowy; stąd to ograniczenie w zakresie powstania potencjalnych nowych obiektów; w pewnym sensie w dalszym ciągu pokazuje to charakter tego miejsca – nawet nie małomiasteczkowy, lecz nawet wiejski; to miejsce ma swój specyficzny charakter z tego punktu widzenia;
 - odnosząc się do pytania w sprawie szansy na przeprowadzenie z ZZM konsultacji społecznych dotyczących parku wyjaśniono, że nie wie na jakim etapie jest w tej chwili ZZM w swoich pracach;
 - w odniesieniu do pytania o planowany na terenie „flagi Nepalu” zbiornik wodny odpowiedziano, że jest to dobre pytanie do ZZM w jaki sposób cały teren łącznie miałby być zrealizowany jako teren zielono-rekreacyjny czy nawet związany z gospodarką wodami opadowymi; zachęcono dla bezpieczeństwa wszystkich i pewności, że nie wprowadzono nikogo w błąd o bezpośredni kontakt z Zarządem

Zieleni Miejskiej w tej sprawie, aby mieć pewność, że przekazuje się najświeższe informacje w tym zakresie;

- w odpowiedzi na pytanie o objęcie ochroną prywatnego domu poinformowano, że taki był postulat Konserwatora na etapie wniosków do planu i stąd też takie ustalenia w projekcie planu; tak jest skonstruowane prawo w tym zakresie w Polsce; robiąc plany my również wielokrotnie nie mamy przekonania i czasem też wchodzimy w spór z Konserwatorem czy tak daleko idąca ochrona konserwatorska jest zasadna, ale Konserwator ma bardzo silne umocowanie formalno-prawne w procedurach planistycznych; w sensie właścicielskim w tym przypadku tego typu działalności – wpis do ewidencji czy ochrona na mocy ustaleń planu, nie jest wprost konsultowana z właścicielem nieruchomości; konsultujemy dzisiaj z Państwem projekt planu i w pierwszej kolejności, aby móc procedować ten plan musimy „położyć na stole” taką wersję planu, która uwzględnia postulaty Konserwatora na początkowym etapie przystąpienia do prac nad tym planem;
- w odpowiedzi na zapytanie na czacie o objęcie budynku na terenie 1MNW jako zabytek wyjaśniono, że we Wrocławiu są tysiące nieruchomości prywatnych, które są chronione przez Konserwatora w różnej formule – czy na mocy planu, czy ewidencji czy wynikające ze strefy historycznej ochrony, czy idąc najdalej rejestrowo – które mają ograniczenia co można z tym obiektem zrobić, co można zrobić na tej nieruchomości i to są rzeczy, które wynikają z ustawy nadrzędnej o opiece nad zabytkami; można się z tym nie zgadzać, ale takie mamy prawo i na etapie procedowania planu musimy uzyskać akceptację ustaleń planu przez Wojewódzkiego Konserwatora; to jest instytucja podległa Wojewodzie, nie Prezydentowi; mamy takie wnioski jakie mamy i z tym się próbujemy zmierzyć, aby pogodzić maksymalnie te interesy; zdarza się tak, że jest to niestety niezgodnie z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości;
- podziękowano za ciekawą dyskusję i czas uczestników; w związku ze wszystkimi wątpliwościami, które wybrzmiały na spotkaniu, poproszono o składanie uwag; to one będą kluczowe i zbudują pewien obraz tego w jaką stronę postulowano, aby spróbować przynajmniej na styku choćby ze służbami konserwatorskimi, zmienić ten projekt planu jeszcze przed przekazaniem go dalej do uchwalenia.

10) Pani Anna Smolińska, Kierownik Działu Planowania Przestrzennego nr 1, Wydział Planowania Przestrzennego

Odpowiedzi na poruszone zagadnienia:

- w odniesieniu do wniosku o powstanie drogi na terenie 1U-ZP przy granicy z działką na terenie 1MNW wyjaśniono, że obsługa komunikacyjna terenu jest z ul. Wiaduktowej poprzez ciąg pieszo-jezdny 2KP, tak jak to odbywa się obecnie;
- w odniesieniu do braku możliwości budowy budynku mieszkalnego na terenie 1MNW poinformowano, że możliwe jest utrzymanie istniejących budynków, natomiast nowa zabudowa możliwa jest wyłącznie na działce od strony ul. Wiaduktowej; w głębi nieruchomości w kierunku północnym wyznaczono specjalną strefą zieleni, w której nie ma możliwości realizacji zabudowy;
- w odniesieniu do zagospodarowania parku i powstania tam drogi wyjaśniono, że park przewidziany jest na gruntach gminnych na terenie 1ZP i 1U-ZP; jakkolwiek zabudowa o funkcji sportowo-rekreacyjnej zaplanowana jest daleko od terenu 1MNW; główna alejka wprowadzająca do parku poprzez teren usługowy jest w przebiegu korytarza usytuowania ciągu pieszo-rowerowego, a więc nie na

styku działki prywatnej z gminną; plan miejscowy nie określa sytuowania ławek, placów zabaw czy elementów będących dodatkowym wyposażeniem terenu sportowo-rekreacyjnego, gdyż nie jest to zgodnie z ustawą o planowaniu zakres merytoryczny planu miejscowego;

- w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3MW wyjaśniono, iż powstała ona nie na bazie ustaleń planu miejscowego lecz na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, która niestety swym zakresem nie odnosi się do tak szerokiego kontekstu struktury funkcjonalno-przestrzennej i historycznych uwarunkowań obszaru; zakusy względem intensywnego zainwestowania wolnych działek w tej części osiedla były duże, dlatego zdecydowano o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu, aby ograniczyć niekontrolowany rozwój i ograniczyć ekspansję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; przyjęte w projekcie planu założenia wynikają również z dość jednoznacznych, bardzo ostrych uwarunkowań konserwatorskich; służby planistyczne musiały przyjąć wnioski konserwatora zabytków, gdyż bez ich uwzględnienia projekt nie mógłby być procedowany i w konsekwencji uchwalony; w odniesieniu do obsługi komunikacyjnej terenów należy stwierdzić, że uwarunkowania są bardzo trudne przez zaistniałą strukturę zabudowy i złożoną strukturę własności gruntów stąd ograniczenia możliwości poszerzenia dróg, w szczególności w rejonie ulicy Laotańskiej; na dziś obsługa odbywa się wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego; rozwój nowej zabudowy generuje potrzebę poruszania się, tworzenia dodatkowych miejsc parkingowych i projektowania zupełnie innych dróg, a w tym miejscu w rejonie Laotańskiej mamy ograniczenia związane z obecnymi uwarunkowaniami w terenie; poinformowano o możliwości złożenia uwagi, która będzie przeanalizowana pod kątem szansy na modyfikację;
- poinformowano, że czas na składanie uwag jest do 17 kwietnia;
- wyjaśniono na czym polega ochrona konserwatorska – nie jest to kwestia bezpośredniej ochrony danej działki ewidencyjnej, tylko znajdowania się w większym obszarze osiedla Brochowa jako jednostki historycznej – chronionego układu urbanistycznego; w strefie ochrony konserwatorskiej Konserwator Zabytków chce chronić charakterystyczne cechy, konkretne obiekty, prócz tych już chronionych wskazanych w ewidencji zabytków czy rejestrze; konserwator widzi dawną zabudowę i chce chronić w określonych miejscach charakter zagrodowy, wille z dużymi ogrodami w tylnej części nieruchomości i powielać te cechy na nowo projektowaną zabudowę; dla Konserwatora są to ważne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu, dlatego narzuca w pewnym sensie charakterystykę sposobu zagospodarowania działki, np. jeden budynek na działce z dosyć dużym ogrodem w tyle – to jest cecha charakterystyczna Brochowa i to można zobaczyć; przy ul. Centralnej cechą charakterystyczną jest zagrodowy układ zabudowy; z punktu widzenia Konserwatora chce utrzymać wszystko co się da, żeby nie zaburzyć tego, co widać jeszcze w przestrzeni z dawnych czasów;
- w odpowiedzi na pytanie o ochronę budynku na terenie 1MNW poinformowano, że budynek jest objęty ochroną na wniosek Konserwatora Zabytków; jest to obiekt objęty ochroną na mocy planu miejscowego;
- wyjaśniono, że nie trzeba pytać Konserwatora Zabytków o zgodę na sprzedaż budynku objętego ochroną; ochrona ma takie konsekwencje, że osoba, która będzie chciała działać w zakresie budowlanym na obiekcie, będzie musiała wystąpić o opinię i zgodę Konserwatora, ewentualnie otrzyma wytyczne jakie

elementy ma chronić; nie oznacza to, że nie można prowadzić żadnych prac, tylko muszą odbywać się w konsultacji z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- w odniesieniu do pytań o rodzaj usług na terenie przyszłego parku wyjaśniono, że są to grunty gminne i przedstawiono z rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykaz dopuszczonych przeznaczeń usługowych, tj. gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji; wyjaśniono, że jest tu bardzo liczna grupa drzew, które są objęte na mocy planu ochroną, poza tym zabudowa jest odsunięta delikatnie w głąb, aby nie ingerować w zabytkową aleję, która jest chroniona w ciągu korytarza ul. Warszawskiej; na terenie mogą występować funkcje sportowo-rekreacyjne, ale w formie terenowej;
- w odniesieniu do pytania o budowę drogi między terenami 2MN-U a 2MNW-U wyjaśniono, że nie jest to droga, lecz przejście piesze – przerwa między zabudową, żeby z ul. Centralnej pieszo, nawet nie rower, mógł formalnie przejść kierując się do atrakcyjnej strefy zieleni oraz usług sportu i rekreacji, które chcemy wykreować dla mieszkańców; nie jest absolutnie to droga dla ruchu samochodowego i regularnego ruchu rowerowego, tylko przesmyk ku lepszej funkcjonalności dla ruchu pieszego;
- poinformowano, że kwestia minimalnej wielkości działki wymaga szerszej analizy i słusznie jeśli uwaga w tym zakresie została złożona; przypomniano, że czas na składanie uwag jest do 17 kwietnia; będziemy ponownie przyglądać się uwagom i ostatecznie jeśli projekt planu będzie podlegał korekcie to pewnie będzie musiał w pewnym zakresie mieć ponowną procedurę, w zakresie co najmniej uzgodnień z odpowiednimi instytucjami; ewentualne zmiany będzie można zobaczyć chociażby w Biuletynie Informacji Publicznej, gdzie projekt zostanie opublikowany; najpierw należy dokończyć konsultacje społeczne, zgromadzić wszystkie uwagi, pochylić się nad nimi, sprawdzić i przeanalizować wszystkie te aspekty;
- w odniesieniu do pytań w zakresie uchwalonego planu 711 pokreślono kwestię, że dzisiejsze spotkanie dotyczy obszaru sporządzanego planu, jest to ustawowo i proceduralnie określone, więc nie chciano zabierać czasu na dywagacje dotyczące planu już obowiązującego, a zwłaszcza angażować zespół komunikacji do przedstawienia kwestii merytorycznych dotyczących spraw realizacyjnych związanych z uchwalonym planem; zaproponowano zwrócenie się chociażby telefonicznie do wydziału, aby porozmawiać o planie obowiązującym;
- w zakresie przeznaczenia terenu 1U-ZP wspomniano, że kolor czerwony być może w pewien sposób zraża i sugeruje zabudowę i intensywne wykorzystanie tego terenu; wyjaśniono, iż pomysł na teren w paski powstał dlatego, że jest bardzo mocno zadrzewiony, widziany nie tylko jako obszar zabudowany w małym fragmencie, ale też wykorzystywany w zakresie sportowo-rekreacyjnym w formie obiektów terenowych intensywniej niż góra; zagęszczenie drzew do ochrony i różnych innych form zieleni, które nie są na planie uwidocznione ogranicza możliwość realizacji, chociażby placu zabaw czy jakiejś formy sportowo-rekreacyjnej, do mniejszych pól i dlatego teren ten jest większy, aby móc gdzieś jeszcze pomiędzy tą roślinnością na tych plackach wolnych od wysokiej zieleni realizować małe formy; nie oznacza to jednak, że powyżej korytarza pieszo-rowerowego będzie mogła powstać jakaś duża forma sportu; o płynności przejścia terenu z 1U-ZP w ZP świadczą wprost zapisy w uchwale – ponad 50% powierzchni

tego terenu ma być w ogóle powierzchnią biologicznie czynną, więc wskaźniki sugerujące zagospodarowanie zielenią plus mnogość ochrony drzew i szpalerów sumarycznie pokazuje kierunek w jakim ten obszar będzie się rozwijał;

- dopytano zabierającego głos, o które zakreskowanie chodzi i wyjaśniono, że cały teren jest podzielony na dwa obiekty, które mają różne parametry, w związku z czym trzeba było je odróżnić; opisane są parametry istniejącego obiektu, aby móc go zachować w swoim gabarycie;
- mając na uwadze kwestię formy zagospodarowania terenu 1U-ZP wymagającej linii zabudowy poinformowano, że jest to zależne czy jest to kubatura; skatepark czy jakieś formy rekreacji mogą być zarówno w formie kubaturowej jak i terenowej; basen otwarty czy w ogóle obiekty budowlane terenowe też wymagają pozwoleń na budowę; linia zabudowy zgodnie z definicją ujętą w uchwale dotyczy budynków i budowli przekrytych dachem;
- odnośnie pytania o teren 2KP poinformowano, że jest to komunikacja pieszo-rowerowa i ciąg jezdny, w którym musi być umożliwiony przejazd dla terenów 1MNW; jest to zachowanie w zapisie stanu istniejącego; na dość krótkim odcinku, gdzie po lewej i prawej stronie zamiennie istnieją już obiekty i jest siatka odmiennych właścicieli, trzeba by trasować skomplikowaną na zakrętach drogę, która pozabierałaby znaczne części obszarów przed istniejącymi budynkami, więc uznano, że jest to zbyt duża ingerencja i ograniczono formułę dojazdów do tych właścicieli, którzy obecnie w ten sposób obsługują się;
- w odpowiedzi na pytanie o planowany na terenie „flagi Nepalu” zbiornik wodny poinformowano o stałym kontakcie z ZZM, oraz o tym, że Zarząd współpracuje i próbuje stworzyć koncepcję, która zagospodarowałaby ten teren; z uwagi na problemy dotyczące odprowadzania wód i ich zagospodarowania, uwzględniono przeznaczenie, które brzmi „wody powierzchniowe śródlądowe” i jak najbardziej w ramach terenu 1ZP można kształtować zbiorniki, które pomagałyby w retencji wód, ale też przyrodniczo wspierałyby dodatkowo ten teren; zostało przewidziane, ma też na to wpływ kwestia ochrony zieleni wysokiej; wyrażono przypuszczenie, że po uchwaleniu planu Zarząd Zieleni Miejskiej będzie szedł w kierunku propozycji i upublicznienia jakiejś koncepcji, którą już wstępnie sporządzają, ale o to trzeba zapytać ich bezpośrednio;
- poinformowano o konieczności posiadania zgody Konserwatora Zabytków na rozbiórkę; zakres takiej możliwości Konserwator ma na bazie swojej ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami; jesteśmy wprost w ustanowionej strefie ochrony konserwatorskiej, co daje mandat do tego typu postulatów; tych obiektów objętych ochroną na mocy planu jest więcej, ze względu na dziedzictwo i jakie ma cechy historyczne.

11) Pani Małgorzata Żochowska, główna projektantka planu miejscowego, Dział Planowania Przestrzennego nr 1, Wydział Planowania Przestrzennego

Odpowiedzi na poruszone zagadnienia:

- w odniesieniu do pytania dotyczącego ochrony konserwatorskiej budynku na terenie 1MNW wyjaśniono, że Konserwator Zabytków miał konkretne wymagania co do budynków; przedstawiono co podlega ochronie, odczytując §6 ust. 5 lit. a planu; poinformowano, iż jakkolwiek ingerencja w budynek będzie wymagać zasięgnięcia opinii organu konserwatorskiego;

- mając na uwadze kwestie zagospodarowania terenu 1U-ZP przedstawiono katalog usług wykluczonych na tym terenie, wyjaśniając, że konstrukcja zapisów planu wskazuje usługi, których nie dopuszcza się; są to usługi: handlu, turystyki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz biurowe; poinformowano, że inne formy usług są dopuszczalne, a zamysłem były usługi sportu w powiązaniu z zielenią; w tekście planu miejscowego teren ten wskazano jako obszar realizacji celu publicznego; wyjaśniono, że sama lokalizacja planowanej zabudowy wynika z uzgodnień z Konserwatorem Zabytków; intencją było także zachowanie maksymalnej ilości drzew – Zarząd Zieleni Miejskiej dokonał inwentaryzacji zieleni na tym terenie i w planie wskazano drzewa do zachowania;
- w odniesieniu do pytania o możliwość budowy trzech budynków na działce u zbiegu ulic Laotańskiej i Warszawskiej wyjaśniono, że zaproponowany układ zabudowy w dużej mierze wynika z możliwości obsługi komunikacyjnej z ul. Laotańskiej – jest to wąska droga i wprowadzanie bardziej intensywnej zabudowy zwiększyłoby mocno ruch samochodów w tym terenie; istniejący układ komunikacyjny utrudnia większy ruch pojazdów w tym obszarze; wytłumaczono, że porównywanie danego terenu do innych, gdzie np. są mniejsze działki, niekoniecznie jest możliwe, ponieważ bierze się pod uwagę uwarunkowania danego terenu – wzdłuż ul. Laotańskiej determinantą jest obsługa komunikacyjna, ale także sąsiedztwo historycznej zabudowy willowej; otrzymano wytyczne od Konserwatora Zabytków, który wskazywał kształt nowej zabudowy możliwej na tym terenie; poinformowano, że typowa zabudowa bliźniacza nie będzie mogła powstać, ponieważ plan określa formę zabudowy jako mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; co prawda dwa lokale zgodnie z prawem budowlanym mogą powstać w jednym budynku, lecz jeśli chodzi o samą formę, kształt tej zabudowy, to nie będzie to typowy bliźniak, gdyż linie zabudowy ograniczają wielkość zabudowy;
- w odniesieniu do kwestii wydzielenia wewnętrznego (A) na terenie 1MNW wyjaśniono, że na tym obszarze są odmienne ustalenia niż dla terenu po lewej stronie; dotyczy to parametru wysokości zabudowy – w wydzieleniu wewnętrznym (A) jest to 6,5 m, poza wydzieleniem 9 m; po prawej stronie jest historyczna zabudowa, która jest niższa i dlatego ustalono inny parametr;
- mając na uwadze pytanie dotyczące terenu 2KP wyjaśniono, że w tekście planu określono jakie tereny obsługuje ten ciąg pieszo-rowerowy; przytoczono zapis: „obowiązuje nawierzchnia obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca niezbędny dojazd do terenów 1MN, 1MNW i 1MN-U”.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania otwartego:

W trakcie spotkania otwartego nie zgłoszono żadnych uwag.

III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8i ust. 6 ustawy w związku z przeprowadzeniem konsultacji społecznych w formie spotkania otwartego za pomocą środków porozumiewania się na odległość w trybie online:

- każdemu interesariuszowi umożliwiono wypowiedzenie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, w sposób umożliwiający zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego na czacie,

- spotkanie odbyło się z udziałem pracownika urzędu obsługującego organ sporządzający omawiany akt planowania przestrzennego,
- 15 minut przed spotkaniem oraz podczas spotkania zapewniono zainteresowanym wsparcie techniczne.

Protokół zawiera 12 ponumerowanych stron.

Wrocław, dnia 07.04.2026 r.
Wydział Planowania Przestrzennego,
ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

Protokół sporządziła:

Małgorzata Żochowska
Starszy Specjalista
w Wydziale Planowania Przestrzennego

Spotkanie otwarte prowadził:

Dyrektor
Wydziału Planowania Przestrzennego
Przemysław Matyja

Z up. Prezydenta Wrocławia
Dyrektor Departamentu
Urbanistyki i Architektury

Podpisany elektronicznie przez
Jacek Barski
21.05.2026
8:17:21 +02'00'