

## Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXVIII/667/26 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grunwaldzkiej i Piastowskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 97).

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej *A7 Plac Grunwaldzki*, w obszarze mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

Większość obszaru opracowania objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju Plac Grunwaldzki we Wrocławiu, przyjętym uchwałą Nr XV/451/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 listopada 2003 r. (plan nr 146 w SIP). Pas terenu wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej, o szerokości ok. 7 m nie jest w granicach obowiązującego planu miejscowego, jednakże w obszarze tym obowiązywało przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy urbanistycznej A – Śródmieście we Wrocławiu, podjęte uchwałą Nr IX/156/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r., które straciło moc w granicy obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Celem projektu planu jest wprowadzenie zmian w stosunku do obecnie obowiązującego planu miejscowego w zakresie ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących dopuszczenia zabudowy mieszkaniowo-usługowej z określeniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wprowadzenie takich regulacji zapewni możliwość optymalnego uzupełnienia zabudowy, z poszanowaniem charakteru i tożsamości przestrzennej tego obszaru. Istotnym założeniem projektu planu będzie harmonijne zakomponowanie nowej zabudowy względem istniejącej struktury miejskiej, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 0,5 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w granicach osiedla Plac Grunwaldzki, pomiędzy ulicą Grunwaldzką od północy, ulicą Piastowską od zachodu oraz kampusem akademickim od południowego-wschodu. Obszar jest zasadniczo w całości zainwestowany. W obszarze objętym projektem planu usytuowany jest jednokondygnacyjny budynek pełniący w przeszłości funkcję usługową o charakterze motoryzacyjnym z salonem samochodowym i serwisem, a także stacją kontroli pojazdów, obecnie nieużytkowany. Na północ od obszaru objętego projektem planu znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie kamienic w układzie kwartałowym, na zachód znajduje się centrum handlowo-rozrywkowe Pasaż Grunwaldzki, na południe - dom studencki „Dwudziestolatka”, a na wschód – budynki dydaktyczne Uniwersytetu Przyrodniczego.

Obszar objęty projektem planu, dzięki umiejscowieniu we w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej centrum Wrocławia, charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Powiązania z otoczeniem realizowane są poprzez ulice: Piastowską - stanowiącą zachodnią granicę obszaru projektu planu, przebiegającą od ulicy Nowowiejskiej do Ronda Ronalda Reagana oraz Grunwaldzką – tworzącą północną granicę planu, łączącą ulicę Odon Bujwida z ulicą

Łukasza Górnickiego. Dostęp do transportu zbiorowego tramwajowego i autobusowego zapewnia ulica Piastowska oraz pobliski Plac Grunwaldzki z Rondem Ronalda Reagana, który pełni rolę węzła przesiadkowego. System powiązań pieszych w rejonie projektu planu jest bardzo dobrze wykształcony wzdłuż dróg publicznych. W ulicach bezpośrednio przylegających do obszaru projektu planu nie ma infrastruktury rowerowej, drogi dla rowerów przebiegają przez Plac Grunwaldzki oraz ulicę Marii Curie-Skłodowskiej.

Tereny w granicach obszaru opracowania stanowią własność Gminy Wrocław, jedynie niewielki fragment w części zachodniej stanowi własność Powiatu.

Głównym założeniem projektu planu jest harmonijne i optymalne uzupełnienie zabudowy z poszanowaniem charakteru i tożsamości przestrzennej tego obszaru, w wyniku czego projekt planu zakłada przekształcenie istniejącej zabudowy wraz z zagospodarowaniem terenu w granicach objętych opracowaniem. W projekcie planu na terenie 1MW-U dopuszczona została zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa, z obowiązkiem usług w parterze. Dopuszczone przeznaczenia wpisują się w śródmiejski charakter osiedla Plac Grunwaldzki, występują w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu, a także zgodne są z polityką przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz w projekcie *Planu Ogólnego miasta Wrocławia* na obecnym etapie opracowania.

Wysokość zabudowy została zróżnicowana w celu nawiązania do otoczenia: w części północnej nie może być większa niż 20 m, nawiązując do wysokości kamienic usytuowanych po drugiej stronie ulicy Grunwaldzkiej, w wydzieleniu wewnętrznym (A) nie może być większa niż 23 m wznosząc się w kierunku domu studenckiego „Dwudziestolatka” i zrównując się z nim w wydzieleniu wewnętrznym (B) o maksymalnej dopuszczanej wysokości zabudowy wynoszącej 25 m, co stanowi zamknięcie osi widokowej ulicy Grunwaldzkiej od strony ulicy Mikołaja Reja.

Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy od strony ulicy Grunwaldzkiej została dostosowana do pierzei wyznaczonej przez elewację sąsiedniego budynku Wydziału Inżynierii Kształtowania Środowiska i Geodezji Uniwersytetu Przyrodniczego, przed elewacją frontową wprowadzono strefy zieleni ze szpalerami drzew, nawiązując do zielonych ogródków przed fasadami kamienic po drugiej stronie ulicy Grunwaldzkiej. Linia zabudowy od strony ulicy Piastowskiej również dostosowana została do sąsiednich budynków – kamienicy przy ulicy Piastowskiej 19 oraz domu studenckiego „Dwudziestolatka”. W rejonie skrzyżowania ulic Grunwaldzkiej i Piastowskiej projekt planu zakłada wykreowanie reprezentacyjnego placu miejskiego z nawierzchnią do specjalnego opracowania, otoczonego zielenią służącą choćby krótkotrwałemu wypoczynkowi. Cofnięcie zabudowy w tym miejscu umożliwi szerszy wgląd na zabytkowe kamienice zlokalizowane w rejonie skrzyżowania, eksponując je poprzez stworzenie przedpoła oraz szczególnie podkreślając narożną kamienicę zlokalizowaną przy ulicy Piastowskiej 19. Odsunięcie projektowanej zabudowy od narożnika pozwala otworzyć tę przestrzeń na zielen naturalną, co stanowi wyraz działań dla miejskiego planu adaptacji do zmian klimatu, szczególnie poprzez zmianę podejścia w kreowaniu przestrzeni wspólnych jako obszaru wyłącznie utwardzonego na rzecz wprowadzenia gruntu przepuszczalnego z zielenią naturalną, zwłaszcza wysoką. W celu nadania tej przestrzeni charakteru społecznego służącego integracji mieszkańców, w projekcie planu ustalono, że na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w lokalach usługowych usytuowanych od strony placu dopuszcza się wyłącznie: usługi handlu detalicznego, usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii oraz usługi kultury i rozrywki. W projekcie planu ważny element stanowi zielen, poza określeniem udziału powierzchni biologicznie czynnej i nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję, wyznaczono również: strefy zieleni – wykluczając możliwość realizacji parkingów, w tym podziemnych, w celu uzyskania gruntu rodzimego i możliwości retencji wody, jako odpowiedź na potrzeby kształtowania miejskiego planu adaptacji do zmian klimatu, szpalery drzew, drzewa do zachowania, a także wprowadzono zapis dotyczący obowiązku urządzenia na co najmniej 30% powierzchni dachów - zielonych dachów.

Projekt planu miejscowego wyznacza trzy tereny komunikacyjne: teren drogi zbiorczej 1KDZ – poszerzenie ulicy Piastowskiej umożliwiające realizację drogi dla rowerów oraz chodnika z wymaganymi skrajniami, teren drogi lokalnej 1KDL – poszerzenie ulicy Grunwaldzkiej polegające

na włączeniu istniejącego pasa zieleni oraz drzewa w teren drogowy w celu zarezerwowania terenu dla zieleni i retencji oraz teren komunikacji drogowej 1KR pełniący funkcję zjazdu na teren uniwersytetu.

W związku z powyższym, projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Zapisy projektu planu miejscowego, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. Obszar opracowania nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, poprzez szczegółowe ich określenie w §6 uchwały. W projekcie planu miejscowego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym, w której przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego Plac Grunwaldzki, stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. W strefie tej ochronie podlegają układ przestrzenny i relacje przestrzenne. W projekcie planu ustalono również strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych.

W rejonie opracowania i w najbliższym sąsiedztwie występują: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji ogólnospławnej, sieć gazowa oraz kablowe linie energetyczne niskiego i średniego napięcia, w niedalekiej odległości linia kablowa wysokiego napięcia 110 kV. Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia zawarte w §10 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m. in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub w części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Projekt planu miejscowego uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową określa §10 pkt 3 uchwały. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1MW-U określono dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Ponadto ustalono, że dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy

społecznej, usługi edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego szczegółowo analizowano i wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, zadbane o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. Tereny 1KDZ i 1KDL zostały wyznaczone w projekcie planu miejscowego jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej dotychczasowym etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 15 kwietnia 2026 r. do dnia 8 maja 2026 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie nie złożono wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz z opracowania ekofizjograficznego.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy „*Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia*”, przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24

Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 105).

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 5).

Projekt planu miejscowego sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

Dyrektor Wydziału  
Planowania Przestrzennego  
Urbanista Miasta