

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Krzywoustego i Rycerskiej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXVII/1754/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Krzywoustego i Rycerskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 110).

Obszar objęty planem miejscowym, o łącznej powierzchni ok. 2,1 ha, obejmuje działki położone pomiędzy ulicami Bolesława Krzywoustego, Dywizjonu 303, Rycerską i Zielną. Teren ten znajduje się przy wjeździe do historycznej części osiedla Psie Pole, na południowy wschód od ulicy Bolesława Krzywoustego. Obecnie jest to obszar niezabudowany i niezagospodarowany (również rolniczo).

Struktura własności działek objętych planem jest jednorodna. Większość nieruchomości w granicach planu to własność prywatna. Wyjątek stanowią dwie wąskie działki gminne zlokalizowane przy ul. Bolesława Krzywoustego, będące fragmentami rowu melioracyjnego oraz działki drogowej.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest w jednostce urbanistycznej B16 Psie Pole Centrum, w ramach obszaru przeznaczeń M – zabudowy mieszkaniowej o małomiasteczkowym stylu zamieszkiwania z parametrem wysokości do 18 m.

Wśród wyzwań dla jednostki urbanistycznej Psie Pole Centrum w *Studium...* wskazano:

- utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy ze szczególnym podkreśleniem charakteru dawnego miasteczka,
- wykreowanie przestrzeni publicznych oraz powiązań pieszych i rowerowych łączących centrum Psiego Pola z doliną rzeki Widawy, stworzenie stref wejściowych wyposażonych w kameralne przestrzenie publiczne oraz usługi o charakterze rekreacyjnym,
- uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru rozwoju w południowej części jednostki.

Dodatkowo w *Studium...*, dla obszaru bezpośrednio przylegającego do południowo-zachodniej granicy planu miejscowego, przewidziano budowę nowej drogi zbiorczej, łączącej ul. B. Krzywoustego z ul. Litewską. Zrealizowany odcinek tej nowej drogi (ul. Dywizjonu 303) – od ul. B. Krzywoustego do skrzyżowania z ul. Rycerską – został uwzględniony w ustaleniach sporządzanego planu miejscowego.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Psie Pole Małomiasteczkowe we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XXXVIII/1226/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 września 2009 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 188, poz. 3307). Plan obowiązujący wyznacza na tym obszarze teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 7MW2.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korekta parametrów zabudowy w zakresie określonym w *Studium...*, z jednoczesnym uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz sąsiedztwa. Zabudowa w obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym będzie podkreślać wjazd na osiedle Psie Pole w osi ul. B. Krzywoustego, a także będzie stanowić północną obudowę nowopowstałej ulicy Dywizjonu 303. Przyjęte parametry budynków i zagospodarowania terenu uwzględniają relacje z historyczną tkanką dawnego miasteczka oraz z doliną rzeki Widawy wraz z rozległym obszarem o walorach krajobrazowych, podkreślonym wałami przeciwpowodziowymi, wzdłuż których biegnie ważny ciąg pieszo-rowerowy.

Projekt planu miejscowego zakłada powstanie nowego osiedla mieszkaniowego, powiązanego (głównie komunikacją pieszą) z małomiasteczkowym Psim Polem oraz terenami rekreacyjnymi położonymi nad rzeką Widawą, uwzględniając przy tym przebudowę układu komunikacyjnego w sąsiedztwie. W obszarze objętym projektem planu miejscowego planuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami w parterach budynków. Przewiduje się, że budynki mieszkaniowe wielorodzinne będą miały wysokość do 14,0 m, z możliwością jej podniesienia do 16,0 m w wydzieleniach wewnętrznych (A) od strony nowopowstałej ul. Dywizjonu 303. W celu łagodzenia styków, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, wprowadzono obniżenia zabudowy do 10 m w wydzieleniach wewnętrznych (B). Dodatkowo, w strefach styków od strony zabudowy jednorodzinnej, wprowadzono obowiązkowe strefy zieleni. W budynkach wielorodzinnych położonych od strony dróg publicznych (zlokalizowanych poza planem) ustalono obowiązek usług w parterach na min. 60% długości elewacji wzdłuż nowopowstałej ul. Dywizjonu 303 oraz na min. 40% długości elewacji od strony ul. Rycerskiej. W zakresie układu komunikacyjnego, w celu zapewnienia ciągłości powiązań pieszych, wyznaczono korytarz pieszy łączący ul. Dywizjonu 303 z ul. Zielną, umożliwiający mieszkańcom osiedla łatwy dostęp do przystanków komunikacji zbiorowej przy ul. B. Krzywoustego oraz do centrum Psiego Pola. Projekt planu miejscowego chroni i odpowiednio kształtuje tereny zielone. Wyznaczono teren wód powierzchniowych IWS w celu zachowania rowu melioracyjnego wraz towarzyszącą mu zielenią wysoką. Wyznaczono szpalery drzew, a wybrane okazy wartościowych drzew wskazano do zachowania. W obrębie działek budowlanych, oprócz udziału powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzono minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, również w obszarze nawierzchni do specjalnego opracowania oraz stref zieleni, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego Psie Pole we Wrocławiu, w której ochronie podlegają: historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny i zabudowa, sposób zagospodarowania terenu, gęstość zabudowy, udział terenów zielonych oraz starodrzew. W granicach stanowiska archeologicznego nr 7/7/79-29 AZP (osada kultury pomorskiej) wskazanego na rysunku planu miejscowego, w przypadku inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na całym obszarze objętym planem miejscowym ustalono także strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, w której wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu miejscowego lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zapisy stosowane w planie miejscowym pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Dla części wód opadowych i roztopowych, których ww. zagospodarowanie nie było możliwe, dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, a w przypadku ich braku do kanalizacji ogólnospławnej.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, określono dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu IMW, który zakwalifikowano do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwana zbiorowego. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §11 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie

miejscowym nastąpi rozwój terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Uruchomione zostaną tereny dotychczas niezagospodarowane, co będzie się wiązało po stronie kosztów Gminy z inwestycjami dotyczącymi realizacji celów publicznych infrastruktury. Natomiast po stronie wpływów do budżetu Gminy, w miarę realizacji inwestycji, znajdą się przychody z tytułu podatków od nieruchomości.

Na obszarze opracowania zgodnie z aktualizacją map zagrożenia powodziowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Nie występują także obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2026 poz. 13). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ nie występują tutaj obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82).

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej etapie, w tym również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- umieszczenie w dniu 30 czerwca 2023 r. ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla Psie Pole – Zawidawie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu w terminie do dnia 21 lipca 2023 r.,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania,
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczenie w dniu 23 listopada 2023 r. ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla Psie Pole – Zawidawie o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 1 grudnia 2023 r. do 22 grudnia 2023 r. oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej w dniu 11 grudnia 2023 r. i zbieraniu uwag do projektu planu w terminie do 5 stycznia 2024 r.,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznych wersji zarządzeń Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu z pierwszego wyłożenia;
- umieszczenie w dniu 10 czerwca 2026 r. ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla Psie Pole – Zawidawie o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 18 czerwca 2026 r. do 9 lipca 2026 r. oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej w dniu 30 czerwca 2026 r. i zbieraniu uwag do projektu planu w terminie do 23 lipca 2026 r.

W wyznaczonym terminie zbierania wniosków do dnia 21 lipca 2023 r., wpłynął 1 wniosek osoby prawnej, który został rozpatrzony Zarządzeniem Nr 11256/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 8 września 2023 r. Wniosek uwzględniono w zakresie dopuszczenia jako przeznaczenia dominującego zabudowy mieszkaniowej, w tym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nie uwzględniono wniosku w zakresie: przeznaczenia uzupełniającego – usługi powszechne 1 i usługi powszechne 2, wprowadzenia zakazu lokalizacji usług uciążliwych, w tym w szczególności produkcji drobnej i obsługi pojazdów i jednostek, wprowadzenia dla nieruchomości oznaczonych numerami: 20/10, 23/2, 24/11 i 24/17, AM 20, obręb Psie Pole wymiaru pionowego budynku, mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, o wartości 18 m i dalej malejące do osiągnięcia 15 m zgodnie ze wskazanym załącznikiem graficznym, wprowadzenia dominanty dla działki nr 20/1, AM 20, obręb Psie Pole w miejscu wydzielenia wewnętrznego A na terenie 7MW2 w obowiązującym planie miejscowym, wprowadzenia 50% wskaźnika powierzchni zabudowy dla nieruchomości oznaczonych numerami: 20/10, 23/2, 24/11 i 24/17, AM 20, obręb Psie Pole, wprowadzenia dla całego

przedmiotowego obszaru planu wskaźnika intensywności w zakresie od 0 do 1,5, wprowadzenia wskaźnika terenu biologicznie czynnego 20% oraz wprowadzenia zapisu dotyczącego nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub powierzchniowych gdzie stanowiąc on powinien co najmniej 15% dla nieruchomości oznaczonych numerami: 20/10, 23/2, 24/11 i 24/17, AM 20, obręb Psie Pole, wprowadzenia na terenie 7ZP wskaźnika parkingowego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wartości 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz umożliwienia bilansowania miejsc postojowych, wprowadzenia zapisów podtrzymujących ukształtowanie parku kieszonkowego na obszarze wskazanym w obowiązującym planie miejscowym jako 6ZP.

Wskazane we wniosku funkcje uzupełniające „usługi powszechne 1 i usługi powszechne 2” oraz „usługi uciążliwe” obejmują zakresem przeznaczeniowym szereg funkcji, które w trakcie tworzenia rozwiązań projektowych mogą być różnie kształtowane, w tym też mogą zostać ograniczone przestrzennie poprzez przyjęte zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, co na wstępnym etapie projektu planu miejscowego nie jest przesądzone. Podobnie, umożliwienie realizacji tzw. parku kieszonkowego może wynikać z różnych rozwiązań i regulacji w planie miejscowym. Regulacje dotyczące kształtowania zabudowy i dopuszczonych funkcji mogą się zmieniać na dalszych etapach opracowania projektu planu miejscowego i mogą mieć wpływ na ustalenia planu ww. zakresie. Projekt planu miejscowego w trakcie konstruowania jego ustaleń, a także na jego późniejszych etapach procedury planistycznej, musi kompleksowo weryfikować wnoszone i uwzględniane zmiany, a także ich wpływ na wzajemne relacje funkcjonalno-przestrzenne oraz zapisy planu miejscowego. Przedmiotowy projekt planu miejscowego jest sporządzany w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), które określiło, odmienne do dotychczasowych, standardy stosowania przeznaczeń terenów w uchwale i na rysunku planu, zarówno w zakresie nazw przeznaczeń, jak również symboli i oznaczeń graficznych. W następstwie wprowadzonych zasad, ustalenia planu miejscowego dotyczące przeznaczeń terenów muszą być zgodne z porządkiem i szczegółowością typów klas przeznaczeń, określonych w wymienionym Rozporządzeniu.

Szczegółowe rozwiązania projektowe związane z wyznaczeniem konkretnych wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, tj. wskaźników urbanistycznych (udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy oraz wskaźniki parkingowe), a także regulacje związane z wysokością zabudowy wraz z wyznaczeniem lokalizacji dominant, mogą być rozstrzygane i zmieniane w trakcie całego procesu sporządzania projektu planu miejscowego. Ramy przestrzenne i wytyczne kierunkowe w tym zakresie zostały szczegółowo opisane w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*. Wpływ na zmiany takich regulacji funkcjonalno-przestrzennych w planie miejscowym będą mieć zmieniające się bieżące uwarunkowania, m.in. wynikające z pozyskiwanych wniosków, opinii i uzgodnień instytucji i organów przewidzianych do tego przepisami prawa, a także uwag, złożonych na etapie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Na poszczególnych etapach projektowych dokonywane są każdorazowo analizy bieżącego stanu informacji i danych przestrzennych oraz wnoszonych do projektu propozycji zmian. Mogą one rzutować na istotne zmiany projektowe. W trakcie konstruowania ustaleń projektu planu miejscowego, a także na późniejszych etapach jego opracowania, konieczna jest kompleksowa weryfikacja wnoszonych i uwzględnianych zmian oraz związanych z tym konsekwencji i relacji funkcjonalno-przestrzennych. Na wstępnym etapie opracowania projektu planu miejscowego, jakim jest zbieranie wniosków, nie można mieć pewności czy proponowane we wniosku konkretne rozwiązania projektowe będą możliwe w świetle dalszej formalnej procedury sporządzenia planu.

Pismem z dnia 18 września 2023 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt planu miejscowego.

Pismem z dnia 22 września 2023 r. Prezydent Wrocławia wystąpił o opinie do projektu planu miejscowego do instytucji i organów właściwych do opiniowania.

W wyznaczonym terminie, pismem z dnia 26 października 2023 r. stanowisko zajęła Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która nie wniosła uwag do przedstawionych rozwiązań projektowych w projekcie planu miejscowego.

Pismem z dnia 22 września 2023 r. Prezydent Wrocławia wystąpił o uzgodnienie do projektu planu miejscowego do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. W wyznaczonym terminie, do projektu planu miejscowego uzgodnienia przesłały: Zarząd Województwa Dolnośląskiego, Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie umorzył postępowanie administracyjne w przedmiocie uzgodnienia przedmiotowego projektu planu miejscowego.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 do 22 grudnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 11 grudnia 2023 r.

W wyznaczonym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 5 stycznia 2024 r., wpłynęła 1 uwaga osoby prawnej, która została rozpatrzona Zarządzeniem Nr 12328/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 23 stycznia 2024 r. Uwaga została uwzględniona w części, tj. w zakresie włączenia terenów 1U i 1KPP do terenu 1MW. Nie uwzględniono uwagi w pozostałym zakresie, który dotyczył szczegółowych rozwiązań projektowych, w tym regulacji i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ściśle powiązanych ze sobą oraz z innymi ustaleniami planu miejscowego, których rozstrzygnięcie wymagało przeprowadzenia gruntownej analizy zapisów planu i ich wzajemnych relacji. Ponieważ uwzględniono uwagę w zakresie włączenia terenów 1U i 1KPP do terenu 1MW, projekt planu miejscowego wymagał wprowadzenia istotnych zmian, które w konsekwencji dotyczyły również nieuwzględnionego zakresu złożonej uwagi. Wszystkie postulowane w uwadze zmiany były wzajemnie związane ze sobą i miały wpływ na szczegółowe regulacje planu miejscowego. Decyzje projektowe związane z koniecznymi zmianami w następstwie rozpatrzenia uwagi miały charakter interdyscyplinarnej, a ich skala i zasięg oparte były o przeprowadzoną analizę uwarunkowań, możliwości i korzyści, w relacji do ich zasadności i racjonalności oraz związanych z tym konsekwencji formalno-prawnych, ekonomicznych i funkcjonalno-przestrzennych. Ważnym elementem wprowadzanych zmian projektowych była ich współzależność z dotychczasowymi ustaleniami projektu planu miejscowego oraz ich korelacja z otoczeniem. Założeniem sporządzanego planu miejscowego jest kształtowanie spójnych rozwiązań projektowych, zgodnych z wymogami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Decyzje projektowe dotyczące uwzględnionej części uwagi wymagały weryfikacji wszystkich dotychczasowych ustaleń projektu planu miejscowego. Uwzględnienie uwagi skutkowało wprowadzeniem zmian na rysunku planu i w treści uchwały, a następnie ponowieniem procedury planistycznej w niezbędnym zakresie, tj. uzyskaniem niezbędnych uzgodnień oraz powtórzeniem wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Wprowadzenie koniecznych zmian zapisów planu miejscowego wiązała się z korektą zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, usytuowania i zasięgu linii zabudowy, stref zieleni, korytarza pieszego czy wskaźników urbanistycznych: wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz wymaganej liczby stanowisk postojowych.

Nie uwzględniono propozycji doprecyzowania lub całkowitej likwidacji zapisów dotyczących ustalenia strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego Psie Pole we Wrocławiu. Zapisy planu miejscowego dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zostały przygotowywane pod nadzorem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który przedstawił we wnioskach swoje wytyczne do rozwiązań w projekcie planu miejscowego, a następnie na etapie uzgodnień zweryfikował ich poprawność.

W następstwie uwzględnienia uwagi w zakresie włączenia terenu 1U i 1KPP do terenu 1MW, do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia uwagi i skierowano projekt planu miejscowego w niezbędnym zakresie do ponownego uzgodnienia. Pismem z dnia 4 maja 2026 r. Prezydent Wrocławia wystąpił do Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu o uzgodnienie projektu planu miejscowego, na które Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu odpowiedział pismem z 14 maja 2026 r., w którym pozytywnie uzgodnił przedmiotowy projekt planu miejscowego.

Następnie projekt planu miejscowego wraz prognozą oddziaływania na środowisko skierowano do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od dnia 18 czerwca do dnia 9 lipca 2026 r. oraz wyznaczono termin przeprowadzenia dyskusji publicznej w dniu 30 czerwca 2026 r. i termin zbierania uwag do dnia 23 lipca 2026 r.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 8) prawo własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz z analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego, do sporządzenia projektu planu miejscowego przystąpiono przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), co umożliwiło, zgodnie z art. 67 ust. 3, zastosowanie przepisów przejściowych.

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.

Zastępca Dyrektora Wydziału
Planowania Przestrzennego